

**BOZZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE
AD INIZIATIVA PRIVATA ATR-B QUALINO, IN COMUNE DI COSTA VOLPINO (BG)**

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/20___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
(ovvero) avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale
del Comune di _____, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del
Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti

la Sig. _____, su incarico della società _____, residente in
_____, Codice Fiscale _____, la quale dichiara di
essere proprietaria delle aree perimetrata come ATR-B e di intervenire al presente atto in qualità di
unica proprietaria delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Costa Volpino (BG) –
individuate al Catasto Terreni al Foglio 1 Particelle n. 2362, 2364, 2365, 2367, 2368, 12872 – di
complessivi 7.660 mq, di cui 6.690 mq all'interno dell'ATR-B, proprietaria dell'intero "Ambito di
Trasformazione Residenziale ATR-B", nel seguito del presente atto denominata semplicemente come
"Lottizzante", da una parte;

e _____, nato/a a _____, il
_____, Codice Fiscale _____, in qualità di Responsabile
dell'Area Governo del Territorio, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune di Costa
Volpino, Codice Fiscale 00572300168 e Partita IVA 00572300168, allo scopo autorizzato con decreto
del Sindaco n. _____ in data _____, ai sensi dell'articolo 50 comma 10 del Decreto
Legislativo n. 267 del 2000 e successive modifiche ed integrazioni; che nel prosieguo verrà chiamato
per brevità "Comune", dall'altra parte;

Compresenti della cui identità personale io Segretario Comunale sono personalmente certo.

Di comune accordo le parti sunnominate, che hanno i requisiti di legge, rinunciano con il mio consenso
all'assistenza di testimoni.

PREMESSO

A) che la sopraindicata "Lottizzante", in forza dell'atto notarile stipulato in data 21/10/2020 Rep.
n. 53567 – Notaio dr. Andrea Letizia, è proprietaria delle aree identificate al Catasto Terreni del
Comune Censuario di Costa Volpino al Foglio 1 Particelle n. 2362, 2364, 2365, 2367, 2368, 12872;

B) che le suddette aree ricadono nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 17/02/2022, in Ambito di Trasformazione Residenziale ATR-B "L'ambito confina a sud con il nucleo storico di Qualino ed è delimitato da via Fiume e via Piave. L'area è libera e con destinazione agricola. Ha una superficie territoriale di mq 6.864, la destinazione prevista è residenziale, la superficie lorda SL è di mq 1.400 con un'altezza di 9,5 m, indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 40% e indice di copertura (IC) del 30%. Per quanto riguarda la dotazione di servizi è prevista la realizzazione dei parcheggi e la monetizzazione delle altre dotazioni. I servizi eco ambientali sono da monetizzare";

C) che il vigente Piano di Governo del Territorio, ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005, definendone il perimetro, i parametri edificatori, le destinazioni d'uso, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni. Il piano in oggetto è dunque denominato "Piano di Lottizzazione ATR-B Qualino, in comune di Costa Volpino (BG)";

D) che sulle aree perimetrare come ATR-B non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, ad esclusione della fascia di rispetto degli elettrodotti e della zona di salvaguardia delle captazioni idropotabili (fascia di rispetto di 200 metri), ragione per cui gli interventi devono essere conformi alla normativa di riferimento;

E) che il suddetto Piano Attuativo deve essere corredato da uno studio paesaggistico che analizzi i rapporti con il nucleo storico di Qualino e il versante montano e da un parere preventivo della Soprintendenza all'archeologia per gli interventi di scavo e movimenti terra;

VISTI

A) il protocollo comunale n. _____ del _____ ove la Lottizzante presenta istanza di adozione ed approvazione del Piano di Lottizzazione ATR-B Qualino, in comune di Costa Volpino (BG) e successive integrazioni presentate al protocollo comunale;

B) il verbale n. ___ del _____ redatto dalla Commissione per il Paesaggio che ha espresso parere _____;

C) il verbale n. ___ del _____ redatto dalla Commissione Edilizia che ha espresso parere _____;

D) il verbale n. ___ del _____ redatto dalla Commissione Urbanistica che ha espresso parere _____;

E) le integrazioni documentali presentate al protocollo comunale n. _____ del _____;

F) l'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i. e gli artt. 9, 12, 14, 45, 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

G) la deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione ATR-B Qualino in comune di Costa Volpino (BG);

H) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di Lottizzazione ATR-B Qualino in comune di Costa Volpino (BG) (pubblicazione n. _____), nelle forme di legge, in seguito alla quale non sono pervenute osservazioni/sono pervenute osservazioni;

I) la deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione ATR-B Qualino in comune di Costa Volpino (BG);

Tutto ciò premesso, i predetti comparenti, nelle loro rispettive qualità, convengono quanto appresso:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto. La Lottizzante dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti da parte del comune, nel rispetto della presente Convenzione.

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. La Lottizzante rimane obbligata per sé e per i suoi 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 dalla Lottizzante 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.

2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che l'eventuale successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

3. 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 alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione fra la Lottizzante e il Comune di Costa Volpino.
2. Tutte le opere di urbanizzazione e la viabilità come successivamente descritte e rappresentate negli elaborati progettuali, devono essere ultimate entro il termine massimo di un anno dalla stipula della presente Convenzione.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e della viabilità deve avvenire con regolarità e continuità, prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire/presentazione SCIA alternativa. Nessun Permesso di costruire può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Non potranno essere presentate, né potranno essere ritenute ammissibili segnalazioni certificate di agibilità degli edifici precedentemente all'ultimazione e alla cessione delle previste opere di urbanizzazione (allargamento stradale, area di parcheggio, reti di distribuzione e impianti previsti).
4. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione, come previsto all'art. 14. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune a seguito di collaudo, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
5. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli interventi contemplati dal piano attuativo devono essere ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni, come previsto dall'art. 46 comma 2 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Trattandosi di opera pubblica il progetto esecutivo è redatto ai sensi dell'art. 22 dell'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., per le prescritte approvazioni.
2. La progettualità in oggetto tiene in considerazione le soluzioni adottate dallo Studio di Fattibilità dei "Lavori di allargamento e messa in sicurezza della Strada della Costa nel tratto tra le frazioni di Branico e Ceratello", dichiarato di pubblica utilità dal Consiglio Comunale con Delibera n. 41 del 02/10/2023.
3. L'intervento sulla strada comunale dovrà essere eseguito nel rispetto del Regolamento comunale per l'esecuzione di opere comportanti la manomissione del suolo pubblico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45/2012.

4. L' *All. E_g_01_R2_Computo metrico estimativo* è redatto applicando alle quantità delle lavorazioni da contabilizzare a misura i relativi prezzi unitari; tali prezzi unitari sono dedotti dal Prezzario regionale delle opere pubbliche di Regione Lombardia 2023.

5. Le spese tecniche per la redazione dei progetti e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione e le altre spese accessorie ed assimilabili sono estranee alla presente Convenzione ed a totale carico della Lottizzante, senza alcun corrispettivo da richiedere al Comune.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione completa e funzionale di tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati elencati all'art.16 della presente Convenzione e ricadenti all'interno del perimetro del "Piano di Lottizzazione ATR-B Qualino, in comune di Costa Volpino (BG)". L'esecuzione di suddette opere dovrà avvenire in conformità al progetto esecutivo di cui all'art. 4 della presente Convenzione, nel rispetto di tutte le indicazioni che saranno fornite dal Comune e dagli Enti, o altri soggetti, coinvolti nel procedimento amministrativo.

2. Il costo totale stimato, desunto dal computo metrico estimativo allegato, relativo alle opere sotto descritte è pari a € 116.888,29 (Euro centosedicimilaottocentottantotto/29) comprensivo degli oneri della sicurezza pari a € 3.565,54 (Euro tremilacinquecentosessantacinque/54). Tale importo risulta maggiore degli oneri riferiti alle nuove costruzioni residenziali in zona B vigenti nel Comune di Costa Volpino (Tab. A – Edifici destinati alla residenza Incidenza degli oneri di urbanizzazione). Gli oneri di urbanizzazione primari risultano pari a 4,78 €/mc da moltiplicarsi al Volume Urbanistico (1.400 mq x 3,00 m), ovvero pari a € 20.076,00 (euro ventimilasettantasei/00). Gli oneri di urbanizzazione secondari risultano pari a 7,66 €/mc da moltiplicarsi al Volume Urbanistico (1.400 mq x 3,00 m) ovvero pari a € 32.172,00 (euro trentaduemilacentosettantadue/00), per un importo totale di oneri di urbanizzazione pari a € 52.248,00 (euro cinquantaduemiladuecentoquarantotto/00). Pertanto gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si ritengono totalmente assolti con l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione (allargamento stradale, area di parcheggio, reti di distribuzione e impianti previsti), come da elaborati elencati all'art.16 della presente Convenzione (nello specifico *All. E_g_01_R2_Computo metrico estimativo*), ciò nel rispetto dell'art.45 comma 1 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno, in ogni caso, essere realizzate secondo le indicazioni progettuali suddette nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti, indipendentemente dal costo effettivo delle stesse, come previsto dagli articoli seguenti della presente Convenzione.

3. La lottizzante si impegna a rispettare gli obblighi previsti per l'aggiudicazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori, in conformità all'articolo 13, comma 7, e all'Allegato I.12 del Decreto Legislativo n. 36/2023. Considerato che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione è inferiore alla soglia stabilita dall'articolo 14 del Codice, si applicano le disposizioni dell'articolo 50, comma 1, che consentono l'affidamento diretto per importi inferiori a 150.000 €. La lottizzante potrà quindi procedere all'affidamento diretto dei lavori, in coerenza con l'articolo 50, comma 1, lettera a, del Decreto Legislativo n. 36/2023, assicurando comunque trasparenza e conformità ai criteri di selezione previsti dalla normativa vigente

4. Gli eventuali ribassi d'asta derivanti da sconto di gara sono ammissibili fino a concorrenza dell'importo corrispondente agli oneri calcolati all'art. 5, comma 2 della presente Convenzione.

5. I lavori dovranno essere eseguiti rispettando le seguenti indicazioni:

OPERE STRADALI E PARCHEGGI

Come da prescrizioni contenute nel PGT del Comune di Costa Volpino in merito all'ATR-B, per quanto riguarda la dotazione di servizi, è prevista la realizzazione di un'area destinata a parcheggio. A tal fine si prevede di disporre una fila di parcheggi a pettine in concomitanza di Via Piave, ovvero sul confine est dell'area. I parcheggi previsti avranno un dimensionamento per singolo spazio di sosta pari a 2,50 x 5,00 metri, per un totale di n. 12 posti auto di cui un posto riservato all'utenza con ridotte capacità motorie (dimensione pari a 3,50 x 5,00 metri). L'intervento prevede la demolizione del muro di confine esistente e relativi scavi di sbancamento del terreno al fine di garantire l'allargamento della strada fino ad una larghezza carrabile di 5,00 metri ed un'area di parcheggio con profondità di 7,00 metri. Il nuovo pacchetto stradale è costituito da: fondazione stradale con spessore di 22 cm, uno strato di binder da 10 cm e uno strato di tappetino d'usura da 4 cm; per un totale di pacchetto con spessore pari a 36 cm. Il marciapiede dall'intersezione tra Via Piave e Via Fiume prosegue in affiancamento al parcheggio, tra la corsia stradale e i posti auto, con una larghezza pari a 2 metri. Lungo il tratto di progetto caratterizzato da una fascia di sosta perpendicolare, è sempre garantita una corsia di manovra maggiore di 6,00 metri. Sarà inoltre realizzata opportuna segnaletica stradale verticale ed orizzontale, nel rispetto del parere ed eventuali ulteriori indicazioni espresse dall'ufficio Polizia Locale.

RETI TECNOLOGICHE

In questa fase esecutiva, il progetto si concentra sull'implementazione di tre infrastrutture principali:

- Convogliamento delle acque meteoriche: in prossimità della nuova area parcheggi, si prevede la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane tramite canalizzazione e convogliamento verso un pozzo perdente, per prevenire allagamenti e disagi in conformità alle disposizioni normative sull'invarianza idraulica.

- Rete energia elettrica: il progetto prevede la sostituzione delle linee elettriche aeree con una rete interrata, garantendo maggiore sicurezza e riducendo l'impatto visivo, in particolare nelle vicinanze di edifici storici di pregio.
- Illuminazione pubblica: si prevede la predisposizione per l'illuminazione pubblica, tramite collegamenti interrati e plinti di fondazione di predisposizione ai pali, per migliorare la fruibilità dell'area. La fornitura e posa dei corpi illuminanti e dei pali sarà integrata successivamente a cura dell'amministrazione comunale.

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, secondo le modalità previste dalla "Direttiva per la razionale sistemazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) ed eventuali s.m.i.. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia a bassa che ad alta frequenza, devono essere collocate in modo tale da evitare inquinamento da elettrosmog e devono essere conformi alle norme vigenti in materia ed alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

Deve essere rispettata la vigente normativa (Legge n.36/2001, Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, in particolare l'art.4 comma 1 e D.M. n.449 del 21.03.1988 e s.m.i.) in termini di misura e cautela per la protezione da possibili effetti a lungo termine eventualmente connessi con le esposizioni ai campi magnetici ed elettromagnetici ed eventuali servitù di elettrodotto.

Tutte 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 al titolo III del decreto legislativo n. 152/2006 e s.m.i., nonché delle altre norme da questo richiamate.

La Lottizzante si assume a proprio carico gli oneri per la predisposizione dell'allaccio per ogni servizio tecnologico, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle prescrizioni fornite dagli enti.

OPERE DI CONFINE

I muri di delimitazione dei parcheggi saranno costruiti in cemento armato come parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria e saranno realizzati contemporaneamente alla formazione del nuovo cassonetto stradale. I muri avranno dimensioni adeguate a sostenere il terreno sovrastante, con una larghezza in sommità pari a 25 cm, un'inclinazione esterna del 10% e un'altezza variabile coerente all'andamento altimetrico della pavimentazione stradale. La finitura del muro sarà realizzata con getto a vista e cassetatura in arelle, tale da conferire alla parete una texture rustica.

Si rimanda agli elaborati grafici allegati al presente Piano Attuativo per maggiori dettagli in merito.

ART. 6 - CONTRIBUZIONE AGGIUNTIVA (SERVIZI ECO-AMBIENTALI)

1. Coerentemente con le disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Costa Volpino, in merito alle aree per servizi, la monetizzazione dei servizi eco ambientali sarà calcolata dal Comune in seguito all'approvazione della Convenzione tra le parti, in fase di rilascio del relativo Permesso di Costruire.

ART. 7 - CALCOLO DELLE AREE DA CEDERSI IN ATTUAZIONE DELL'ATR-B

1. Come indicato nel Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano – Relazione A (normativa vigente) le aree da cedersi al Comune di Costa Volpino che competono al Piano Attuativo dell'ATR-B, sono così quantificate:

Sigla	Parametro	Valore	Unità di misura
AS tot	Aree per servizi (dotazione complessiva) "residenza: 40 mq ogni 50 mq di SL" 40 mq x (1.400 mq / 50)	1120	mq
AS min	Area per parcheggi (dotazione minima) "residenza: 10 mq ogni 50 mq di SL" 10 mq x (1.400 mq / 50)	280	mq
Calcolo delle aree ATR-B secondo i parametri da PGT vigente			
Sigla	Parametro	Valore	Unità di misura
A parc	Area per parcheggi (in progetto ≥ 280 mq)	360	mq
A mon	Area restante da monetizzare (AS tot – A parc)	760	mq

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di governo del territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano attuativo e nel rispetto dell'art.9 comma 3 della L.R. n.12/2005, le aree per dotazione di servizi, quali opere di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune, hanno una superficie complessiva di 360 mq, comprendenti parcheggi, allargamento stradale e marciapiede. La quota parte di aree non oggetto di cessione, ovvero da monetizzare, risulta quindi pari a 760 mq.

ART. 8 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE

1. Visto l'art. 7 della presente Convenzione, le aree che competono al Piano Attuativo dell'ATR-B che non vengono cedute sono pari a 760 mq.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di 105,00 € (Euro centocinque/00) al metro quadrato, quale somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a della L.R. n. 12/2005.

L'importo totale della monetizzazione risulta, pertanto, pari a $760 \text{ mq} \times 105,00 \text{ €/mq} = 79.800,00 \text{ €}$ come da *All. E_b_03_R1_Perizia di stima per la monetizzazione delle aree*.

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dalla Lottizzante alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dalla Lottizzante in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione pari all'importo riportato nell'*All. E_g_01_R2_Computo metrico estimativo* da eseguirsi a spese della Lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a € 123.304,12 (Euro centoventitremilatrecentoquattro/12), di cui € 3.565,54 (Euro tremilacinquecentosessantacinque/54) per oneri della sicurezza, oltre IVA. I costi aggiuntivi derivanti da eventuali modifiche, da apportarsi in fase esecutiva, saranno a totale carico della Lottizzante.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, la Lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 120% dell'importo complessivo riportato nell'*All. E_g_02_R_Quadro economico generale*, con polizza fideiussoria n. _____ emessa in data _____ da _____ per € _____ (euro _____/00) che dovrà essere valida ed operante sino al rilascio, da parte del Comune, della dichiarazione liberatoria.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico amministrativo del Comune, relativo alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della Lottizzante con allegato certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori, se una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che, previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. 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, la Lottizzante è obbligata in solido con il fideiussore. L'Ente garante dovrà obbligarsi a versare, entro quindici giorni dal ricevimento di semplice richiesta scritta del Comune, a mezzo raccomandata A.R., l'importo indicato come dovuto per eventuali inadempienze o penalità a carico della Lottizzante garantita.

ART. 10 – PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'EDIFICAZIONE

1. Dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione, la Lottizzante potrà presentare domanda per ottenere i permessi a costruire, ai sensi dell'art.37 della L.R. n.12/2005, per l'edificazione dei fabbricati previsti all'interno del Piano Attuativo in conformità alla normativa relativa agli insediamenti residenziali del vigente strumento urbanistico nonché al Piano Attuativo e suoi allegati.
2. Il rilascio del permesso a costruire per l'edificazione dei fabbricati è subordinato al pagamento del contributo di costruzione, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso. Dovrà inoltre essere previsto il versamento dell'importo relativo ai servizi eco-ambientali, di cui all'art.6 della presente Convenzione. Per il Permesso di Costruire rilasciato per l'edificazione, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti, in quanto assolti con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione come stabilito negli artt. 4, 5 e 6 della presente Convenzione.

ART. 11 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo n. 14 comma 12 della L.R. n. 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche, a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e d'interesse generale.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio, allo strumento urbanistico generale e, in particolare, alle norme di attuazione dell'ATR10 ed ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali, ivi compreso lo spostamento di volumetria per cessione/acquisizione fra lotti diversi all'interno del piano attuativo;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - d) la formazione e la variazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'articolo 3.

ART. 12 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria ed ogni altro adempimento costruttivo, la Lottizzante presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione, con allegato certificato di regolare esecuzione sottoscritto dal Direttore dei Lavori e certificato di regolare esecuzione degli enti preposti in riferimento alle reti tecnologiche.
2. Entro 60 giorni dalla stipula della Convenzione, il Comune incarica il collaudatore in corso d'opera e finale dandone comunicazione alla Lottizzante. Le spese del collaudo (sia statico che tecnico-amministrativo), ivi compreso l'onorario del collaudatore e le spese sostenute da esso, sono a carico della Lottizzante quantificate in via preventiva per € 3.699,12 (Euro tremilaseicentonovantanove/12).
3. Qualora il Comune non provveda al collaudo tecnico amministrativo entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere e completa degli allegati di cui al comma 1 del presente articolo, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo amministrativo, questo si intende reso in senso favorevole.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione primaria, a richiesta motivata della Lottizzante ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2 del presente articolo.

ART. 13 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree relative alle urbanizzazioni (strada e aree di parcheggio), previste nella presente Convenzione, verranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta, a seguito di presentazione di dichiarazione di ultimazione delle opere, con allegato certificato di regolare esecuzione, sottoscritto dal Direttore dei Lavori, all'uopo incaricato dalla Lottizzante, e di collaudo tecnico-amministrativo. La Lottizzante dichiara di avere proprietà esclusiva in forza dei rispettivi atti di provenienza e cederà gratuitamente al Comune di Costa Volpino, come sopra rappresentato, la piena proprietà dei terreni individuati dai mappali risultanti dai frazionamenti.

2. La proprietà del terreno in oggetto passa, al momento della firma dell'atto di cessione di cui al punto precedente, al Comune di Costa Volpino, a favore del quale vengono autorizzate voltura catastale e trascrizione. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e vincoli di ogni specie.

ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico della Lottizzante sino all'approvazione del collaudo amministrativo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2 della presente Convenzione.

ART. 15 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, 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 della Lottizzante.

ART. 16 – PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il piano in oggetto denominato "Piano di Lottizzazione ATR-B Qualino, in comune di Costa Volpino (BG)" è costituito dai seguenti elaborati:

- E_a_01_R2_Relazione generale
- E_b_01_R1_Relazione fotografica situazione attuale
- E_b_02_R1_Relazione CAM
- E_b_03_R1_Perizia di stima per la monetizzazione delle aree
- E_b_04_R2_Bozza di convenzione urbanistica
- E_e_01_R1_Piano di manutenzione dell'opera
- E_f_01_R1_Piano di sicurezza e di coordinamento
- E_f_02_R1_Fascicolo tecnico dell'opera
- E_f_03_R2_Quadro di incidenza della manodopera
- E_g_01_R2_Computo metrico estimativo
- E_g_02_R2_Quadro economico generale
- E_h_01_R1_Cronoprogramma
- E_i_01_R2_Elenco prezzi
- E_l_01_R1_Schema di contratto

- E_I_02_R2_Capitolato speciale d'appalto
- E_I_03_R1_Disciplinare descrittivo e prestazionale
- E_m_01_R1_Piano particellare
- EA_b_01_R2_Esame di impatto paesistico
- EA_c_01_R1_Tavola di inquadramento corografico
- EA_c_02_R1_Tavola rilievo stato di fatto
- EA_c_03_R2_Tavola stato di progetto
- EA_c_04_R2_Tavola delle reti tecnologiche
- EA_c_05_R2_Tavola di dettaglio
- ES_c_01_R2_Tavola opere strutturali
- ES_d_01_R2_Relazione di calcolo opere strutturali
- GE_b_01_R1_Relazione geologica e geotecnica
- GE_b_02_R1_Relazione di invarianza idraulica

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e la Lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1 del presente articolo, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla Convenzione.

ART. 17 - INADEMPIENZE E SANZIONI

1 Nei casi di inosservanza, da parte della Lottizzante, degli obblighi assunti con la presente Convenzione, si applicano le sanzioni previste dal titolo IV del DPR 380/2001. Il Comune potrà sospendere l'esecuzione dei lavori, sia per le opere relative alle urbanizzazioni primarie, che dell'edificazione in corso del lotto, nonché sospendere il procedimento per il rilascio delle agibilità delle unità immobiliari.

2 Le inadempienze e/o ritardi da parte della Lottizzante sono accertate a seguito di controlli e/o verifiche da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il Comune potrà dichiarare, in danno alla Lottizzante la decadenza totale della presente Convenzione nei seguenti casi:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nei termini previsti;
- b) esecuzione delle opere in difformità dai progetti approvati e mancata ottemperanza di quanto richiesto dal Comune per il rispetto della Convenzione;
- c) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente Convenzione.

ART. 18 – INFORMATIVA SULLA PRIVACY

1. Tutti i dati personali comunicati da ciascuna parte sono lecitamente trattati sulla base del presupposto di liceità enunciato dall'articolo 6 par.1, lett. b) del Regolamento UE 679/2016. Con la

sottoscrizione della presente Convenzione, ciascuna Parte dichiara di essere informata ed acconsente all'utilizzo dei propri dati personali funzionali alla stipula ed alla esecuzione del rapporto contrattuale in essere tra le medesime Parti. Tali dati potranno altresì essere comunicati a terzi in Italia e/o all'estero anche al di fuori dell'Unione Europea, qualora tale comunicazione sia necessaria in funzione degli adempimenti, diritti e obblighi, connessi all'esecuzione del presente Contratto. Le Parti prendono altresì atto dei diritti a loro riconosciuti dalla vigente normativa in materia.

ART. 19 - TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI

1. La Lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
2. La Lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

Io sottoscritto, Ufficiale Rogante, ho ricevuto il presente atto, del quale ho personalmente dato lettura ai contraenti i quali, riconoscendolo conforme alla loro volontà e dispensandomi dalla lettura degli allegati, lo sottoscrivono insieme a me, con firma apposta in calce da parte della Lottizzante e in firma digitale da parte del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico e del sottoscritto.

Questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia consta in n. 15 pagine intere e quanto di quest'ultima.

La Lottizzante

Per il Comune

L'Ufficiale Rogante

(_____)

(_____)

(_____)
