

CONVENZIONE URBANISTICA PER

PIANO ATTUATIVO "Ambito Q"

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

- la Società LA MANIFATTURA SRL con sede in MILANO (MI) VIA GIULIO UBERTI 12, C.F. 12999660967, capitale sociale di euro 20.000,00 (ventimila/00), iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, sezione ordinaria al n.MI-2697825, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante sig. GIANLUIGI MUSSINELLI, nato a SARNICO (BG) il 12/08/1954, C.F. MSSGLG54M12I437M, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri conferitogli dal vigente statuto sociale, in qualità di proprietaria esclusiva delle aree situate nel Comune amministrativo di Sarnico oggetto del Piano Attuativo "Ambito Q", nel seguito del presente atto denominata semplicemente «Proprietario Soggetto Attuatore», da una parte;
- il Comune di Sarnico con sede in Sarnico, via Roma 54, C.F. 80013870169, in persona del dirigente pro tempore Gian Pietro Vitali nato a Calcinate il 25.05.1985 che qui interviene ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nominato con Decreto del Sindaco n. (...) del (...), che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera (...), nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte;

PREMESSO CHE

1. il Proprietario Soggetto Attuatore in data 30/09/2025 ha presentato domanda di approvazione di Piano Attuativo per l'ambito censito dal PGT vigente come

“Piano Attuativo Ambito Q”;

2. il Proprietario Soggetto Attuatore dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal Piano Attuativo, così come di seguito meglio individuate: Comune amministrativo di Sarnico, Comune Censuario di Sarnico, catastalmente identificati con i mappali del N.C.T.R.:
Foglio 7, mappale 445
Foglio 7, mappale 1359
In Catasto Fabbricati:
Comune di Sarnico, CAT C/3, foglio 7, mappale 445, sub. 703
Comune di Sarnico, CAT F/1, foglio 7, mappale 1359, sub. 6
3. pari complessivamente al 100,00% delle aree appartenenti all’ambito soggetto a piano attuativo, individuato al PGT con il nome “ambito Q”.
4. conseguentemente, il Proprietario Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione garantendo inoltre la libertà delle aree di sua proprietà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli e oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire un’utilizzazione conforme alle prescrizioni del Piano Attuativo,
5. sull’area di proprietà del Proprietario Soggetto Attuatore non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali di natura impeditiva alla realizzazione del Piano Attuativo, ancorché taluni di tali vincoli la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;
6. l’area interessata dal Piano Attuativo “Ambito Q” ricade all’interno delle aree

sottoposte a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 art. 142 in quanto “Territorio contermini al lago compreso in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi”: il Proprietario Soggetto Attuatore ha presentato in data 18/03/2025 richiesta di Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria, ottenuta in data 04/06/2025 con prot. 8392 P.E. 7880/2025.

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune e il Proprietario Soggetto Attuatore

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.
2. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e il Proprietario Soggetto Attuatore a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo “Ambito Q”;
3. Il Proprietario Soggetto Attuatore è obbligato per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Proprietario Soggetto Attuatore con la presente Convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proprietario Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se

non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI E PRESCRITTIVITA' DEL PIANO ATTUATIVO

1. Conformemente al Piano di Governo del Territorio vigente il Piano Attuativo si estende per un perimetro avente superficie territoriale totale di mq 556,00 e prevede la riconversione di un edificio ad uso artigianale al fine di realizzare un edificio a destinazione residenziale per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 371,00, secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art.13., oltre a una superficie lorda di pavimento in trasferimento da un'area residenziale limitrofa pari a 419,00 mq.

2. Salvo quanto specificato al comma 1 del presente articolo, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili (salve diverse più favorevoli future previsioni dello strumento urbanistico) per quanto riguarda:

- la superficie lorda di pavimento massima realizzabile pari a 371,00 mq (pari a un volume di 1.113,00 mc);
- il PA prevede il trasferimento di una superficie lorda di pavimento già assentita in area residenziale limitrofa al PA per una superficie di 419,00 mq (pari a un volume di 1.257,00 mc); in caso di necessità sarà possibile atterrare ulteriore volumetria residenziale fino ad un massimo di ulteriori 300 mc (pari a 100 mq di superficie lorda di pavimento)
- il limite massimo delle superfici edificabili (linee massimo involuppo dell'edificazione) così come individuate nelle tavole di cui all'articolo 13; in particolare si convenziona distanza dal confine sud pari a 2,00 metri dal confine nel punto di massima vicinanza; si convenziona sul confine est

costruzione in aderenza al marciapiede, ovvero distanza pari a 2 metri dalle cabine dell'enei;

- superficie coperta: si convenziona modalità di calcolo della superficie coperta per i balconi aggettanti 3 metri, permettendo di conteggiare la sola porzione di balcone eccedente i 2 metri di aggetto dalla facciata, come definito all'art.2 delle NTA 2018 del piano delle regole e come individuato nelle tavole di cui all'articolo 13 depositate il 30/09/2025 prot. 14616;
- l'altezza massima degli edifici è pari a 16,00 m;
- la superficie minima delle aree pubbliche;
- le destinazioni d'uso e le relative quantità previste dalla scheda dell'ambito di trasformazione;

3. Il Proprietario Soggetto Attuatore s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile dalla sottoscrizione per atto pubblico fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

4. Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

5. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano Attuativo, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi e opere di finitura di suolo pubblico o privato, si dovranno richiedere i relativi Permessi di Costruire o ottenere altro equipollente titolo abilitativo edilizio. Il Comune si impegna a

rilasciare i Permessi di Costruire entro i termini previsti dall'art. 38 della LR n. 12/2005.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che il Piano Attuativo ha validità di 10 (dieci) anni dalla firma della Convenzione: salvo che sia diversamente stabilito, tutti i termini previsti nel presente articolo decorrono da tale data.

2. La Convenzione dovrà essere stipulata in atto pubblico entro un anno dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, salvo concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali dall'Amministrazione comunale.

3. I progetti delle opere di urbanizzazione sono compresi nelle tavole allegate alla richiesta di approvazione di piano attuativo;

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà contestualmente alla realizzazione degli edifici previsti dal Piano Attuativo: le opere di urbanizzazione primaria devono comunque essere ultimate, ad eccezione del tappeto di usura, prima della fine dei lavori e della richiesta di agibilità degli edifici previsti dal Piano Attuativo;

5. La cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico in forma gratuita a favore del Comune delle aree per le urbanizzazioni e per le attrezzature pubbliche avverrà con separato atto, comprensivo della ricognizione catastale delle aree, da stipularsi a carico del Proprietario Soggetto Attuatore entro 90 giorni dal collaudo e/o dalla consegna delle opere. Con la cessione delle aree prevista dal progetto si intendono integralmente reperite le aree a standards generate dall'edificazione prevista;

6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti,

tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Piano Attuativo, e cioè entro dieci anni dalla data di cui al comma 1. La presente Convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra il Proprietario Soggetto Attuatore ed il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico generale vigente.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 16, comma 2-bis, del DPR n. 380/2001, aggiunto dall'art. 45 del d.l. 6/12/2011 n. 201, convertito senza modificazioni con legge 22/12/2011 n. 214, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del d.lgs. 18/4/2016 n. 50 e s.m.i., di seguito denominato Codice dei Contratti Pubblici, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi di cui ai piani attuativi, e non trova applicazione la disciplina prevista dal Codice medesimo per quanto attiene alle procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione.

2. Alla luce del suindicato disposto normativo, le opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo, meglio individuate all'art. 5 della presente Convenzione e d'importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del Codice dei Contratti Pubblici, sono eseguite direttamente dal Proprietario Soggetto Attuatore a sua cura e spese, così come rappresentate negli elaborati del

relativo progetto definitivo che è parte integrante del Piano Attuativo, assumendone a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione dei lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.

3. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, anche tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dal Proprietario Soggetto Attuatore senza ricorso alle procedure di evidenza pubblica di cui al D.Lgs. n. 50/2016.

4. Il Proprietario Soggetto Attuatore s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione di cui all'art. 5, così come evidenziate negli elaborati progettuali del presente Piano Attuativo, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento al Comune nei termini e con le modalità di cui alla presente Convenzione.

5. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime e contabilizzate sulla base del Bollettino prezzi opere edili della Regione Lombardia 2025-2, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti, il Proprietario Soggetto Attuatore dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza. Rimarranno, invece, a carico del Proprietario Soggetto Attuatore tutti gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche dovuti a varianti in corso d'opera autorizzate dal Comune, salvo che si tratti di migliorie da questo unilateralmente prescritte, nella quale ipotesi i maggiori costi graveranno sul Comune.

6. Il Proprietario Soggetto Attuatore 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, pertanto, estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Proprietario Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere.

7. Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni al Proprietario Soggetto Attuatore in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi e ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico del Proprietario Soggetto Attuatore.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

1. Le opere di urbanizzazione a carico del Proprietario Soggetto Attuatore sono quantificate in Euro 38.131,59 iva esclusa con i costi desunti in via preventiva dal progetto definitivo e relativo Computo Metrico Estimativo redatti dall'Arch. CAPELLI FRANCESCA, con studio in VILLA D'ALME' (BG) via DEGLI ALPINI 28/B, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n.2411,, allegati al Piano Attuativo; Ai sensi dell'art. 13 comma 3 le opere di cui sopra sono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti;

2. Il Proprietario Soggetto Attuatore assume a proprio carico tutti gli ulteriori oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

3. Il Comune autorizza per quanto di propria competenza il soggetto proponente attuatore a prevedere lo scarico fognario per il comparto allacciandosi alla via Liguria, nella è già esistente fognatura pubblica. L'allaccio avverrà con le modalità preventivamente concordate con l'ente gestore della

fognatura pubblica.

ART. 6 – STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVO

1. In aggiunta alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'articolo precedente, l'attuazione delle previsioni del PGT prevede che a carico del Piano Attuativo sia posto l'onere "Standard Qualitativo" per il soggetto attuatore pari ad Euro 100,00/mc di volume costruito, intendendo quest'ultimo pari alla s.l.p. totale di progetto moltiplicata per l'altezza virtuale di m 3,00;

2. Gli oneri per lo standard di qualità, relativi all'ambito Q, ammontano per tanto complessivamente a 111.300,00 € (centoundicimilatrecento,00) così meglio specificati:

volumetria da PGT	mc. 1.113,00
-------------------	--------------

Importo unitario monetizzazione standard qualitativo	€/mc 100,00
--	-------------

Valore importo standard qualitativo (mc. 111.300 x €/mc 100,00)	€. 111.300,00 €.
---	------------------

3. All'atto della sottoscrizione della presente convenzione viene interamente versato lo standard qualitativo aggiuntivo di cui al presente art. 6 comma 2 e pari a 111.300,00 €, oltre alla somma di 35.227,20 € così come calcolata al successivo art. 7 "CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE", per un importo totale versato di 146.527,20 €.

ART. 7 – CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI E PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Il P.G.T. - variante 2° prevede la cessione di standard per la sola destinazione residenziale di una superficie pari a 222,00 mq, il PA prevede la cessione di una superficie di 111,08 mq, prevedendo pertanto la monetizzazione di

110,92 mq. Tale superficie potrà essere pertanto monetizzata la prezzo di 160,00 €/mq., per un valore totale di 17.747,20 €.

2. Il P.A. inoltre prevede il trasferimento volumetrico di 1.257,00 mc da una proprietà contermina a carattere residenziale, per cui dovrà essere reperito a titolo di standard la seguente superficie:

$1.257,00 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 8,38$ abitanti teorici, arrotondati per eccesso a 9.

Essendo la volumetria di provenienza già assentita nel sistema residenziale, per ogni abitante teorico dovranno essere reperiti 18 mq di superficie a servizi che potranno essere interamente monetizzati.

$9 \text{ abitanti teorici} \times 18,00 \text{ mq} = 162,00 \text{ mq}$

Tale superficie è monetizzata per l'importo di 160,00 €/mq per un importo totale di 25.920,00 €

3. Il P.A. richiede inoltre la possibilità di acquisire 41,00 mq di superficie attualmente di proprietà comunale al fine di rivedere gli accessi viabilisti alla proprietà e ottimizzare i nuovi passaggi pubblici pedonali oggetto di cessione.

I 41,00 mq di superficie vengono ceduti per un importo pari a 160,00 €/mq, importo corrispondente ai valori di monetizzazione per gli spazi pubblici, da cui un valore pari a $41,00 \text{ mq} \times 160 \text{ €/mq} = 6.560,00 \text{ €}$

4. Richiamati i precedenti commi, il PA per l'ambito Q prevede monetizzazioni per un valore totale di monetizzazione riepilogato come segue:

Aree a cessione previste dal PGT per il PA (comma 1) = 17.747,20 €;

Standard dovuto per trasferimento volume (comma 2) = 25.920,00 €;

Acquisizione area comunale (comma 3) = 6.560,00 €

5. L'attuatore si impegna inoltre alla riqualificazione, per un importo di lavori di 15.000,00 euro da scomputare rispetto ai valori di cui al

precedente art. 4, la rotonda stradale posta in prospicenza all'area oggetto di PA e più precisamente all'incrocio di Via Vittorio Veneto e Via Foppe. Il progetto di riqualificazione dell'interno dello spazio della rotatoria sarà approvato con apposito progetto al termine dei lavori principali previsti dal PA, in quanto i mezzi pesanti necessari alla realizzazione dei lavori hanno la necessità di transitare anche nella parte non carrabile della rotatoria.

6. Totale aree monetizzazione a standard come da comma 4.= 50.227,20 €, a dedurre le spese per i lavori di riqualificazione di cui al precedente comma 5 pari a 15.000,00 euro, per un importo di 35.227,20 € da versare alla stipula del presente atto convenzionale.

7. Le aree di individuate dagli elaborati come "oggetto di cessione per reperimento standards" saranno cedute al Comune mediante separato atto pubblico registrato e trascritto, entro 90 (novanta) giorni dal collaudo, atto che dovrà determinare anche la ricognizione catastale delle aree a seguito di frazionamento; in tale sede, saranno ammissibili modesti scostamenti rispetto ai valori indicati, conseguenti alla puntuale verifica catastale e di rilievo dei confini esistenti. Tutti gli oneri e le spese del suddetto atto e dei relativi adempimenti saranno a carico del Proprietario Soggetto Attuatore.

8. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie, che possano essere di pregiudizio alla loro fruizione collettiva .

ART. 8 - COLLAUDI

1. Tutte le opere, attrezzature e impianti, realizzati in attuazione del Piano Attuativo dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e

contabile a carico del Proprietario Soggetto Attuatore. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano Attuativo, la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, e la corrispondenza del costo delle opere eseguite (valorizzate sulla base del Bollettino prezzi opere edili della Regione Lombardia 2025-2) agli importi previsti dal computo metrico estimativo allegato. In caso di irregolarità o difetti il collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

2. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà svolgersi a ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:

- il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, saranno nominati dal Comune nel rispetto delle norme e dei requisiti di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. ed incaricati dal Proprietario Soggetto Attuatore con i quali verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico dello stesso Proprietario Soggetto Attuatore;
- entro 120 giorni dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, sarà redatto collaudo specifico per la categoria di lavoro in esame.

3. Il Proprietario Soggetto Attuatore, per sé e i suoi aventi causa, si impegna a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, i certificati di conformità e di regolare esecuzione ed i collaudi a prova di tutti gli impianti tecnici realizzati, copia di tutte i Permessi di Costruire rilasciati, i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate, gli atti amministrativi, di contabilità finanziaria e quant'altro riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti. Sono a carico del Proprietario Soggetto Attuatore tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere

relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.

4. Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo si intende reso in senso favorevole.

5. La presa in carico e la gestione, da parte del Comune, delle opere realizzate avverrà solamente a partire dalla data di esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle menzionate opere del Piano Attuativo, o comunque a far data dalla formazione del silenzio assenso sul collaudo.

ART. 9 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e comunque di tutte le aree pubbliche e di uso pubblico, permane in carico del Proprietario Soggetto Attuatore, fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione dei collaudi tecnici amministrativi; fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del Proprietario Soggetto Attuatore e loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

2. Dalla data di consegna, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune.

3. La consegna si intenderà effettuata, anche nell'eventualità che, a ciò richiesto dal Proprietario Soggetto Attuatore, il Comune rifiuti nondimeno di prendere in consegna le aree pubbliche e d'uso pubblico, decorso il termine di cui

all'art. 8, comma 4.

4. Nell'eventualità che il Comune non provveda alla manutenzione delle aree pubbliche e d'uso pubblico, una volta realizzatasi la *fictio iuris* della presa in possesso, il Proprietario Soggetto Attuatore avrà la facoltà di provvedervi in proprio, rivendicando poi il diritto alla rifusione delle spese (documentate) a tal fine sostenute, dopo avere diffidato il Comune a provvedervi con un preavviso di 15 giorni.

ART. 10 - PERMESSI DI COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione il Proprietario Soggetto Attuatore può presentare domanda per ottenere i Permessi per Costruire o presentare altro titolo abilitante, per l'edificazione in conformità al Piano Attuativo, che saranno istruite subordinatamente alla registrazione e trascrizione della Convenzione;

2. Il rilascio dei Permessi per Costruire o l'assenso alle Dichiarazioni di Inizio Attività o di altro titolo abilitante, sono subordinati al pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con le modalità e nella misura in vigore al momento della formazione del provvedimento autorizzativo.

3. Gli importi del contributo per le opere di urbanizzazione primaria, in maniera corrispondente e proporzionale alla superficie lorda di pavimento edificabile sul lotto, verrà interamente scomputato, dato il computo metrico delle opere direttamente realizzate dal Proprietario Soggetto Attuatore di cui agli artt. 5 e 6. Verrà invece interamente versato l'importo del contributo per le opere di urbanizzazione secondaria.

4. Il contributo sul costo di costruzione sarà invece dovuto per

intero e sarà da versare all'atto del ritiro del Permesso di Costruire.

5. L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello accertato sulla base del progetto definitivo-esecutivo approvato al momento del rilascio del Permesso di Costruire delle opere stesse, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della provincia di Bergamo in vigore al momento della presentazione dei progetti; ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico del Proprietario Soggetto Attuatore.

6. Per i Permessi di Costruire rilasciati dopo il termine di validità del Piano Attuativo indicato all'art. 3, comma 1, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati per i singoli Permessi di Costruire con deliberazione comunale sono dovuti per intero.

ART. 11 - VARIANTI

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piano Attuativo, è consentito apportare in fase di esecuzione, modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. E' inoltre consentito in fase di esecuzione atterrare sul lotto ulteriore volumetria residenziale alle stesse condizioni concordate per la volumetria già prevista in atterraggio fino ad un massimo di ulteriori 300 mc. Tali modificazioni sono approvate con le normali procedure di

richiesta per il Permesso di Costruire qualora non incidano sui contenuti della presente Convenzione e qualora comportino la sola diversa disposizione degli edifici all'interno delle aree di massimo inviluppo, o limitate traslazioni, o modifiche derivanti da esigenze esecutive delle opere di urbanizzazione.

2. Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

3. Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione degli impegni convenzionali, salvo che ciò non sia espressamente autorizzato dal Comune attraverso la modifica della presente Convenzione.

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione, il Proprietario Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo di Euro XXX, pari al costo preventivato delle opere d'urbanizzazione, con polizza fideiussoria n. (...) in data (...) emessa da (...), con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

2. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo-contabile di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, tramite liberatoria attestata dal Comune; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Proprietario Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

3. E' fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 20% (venti per cento) dell'importo stesso che sarà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del Proprietario Soggetto Attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di cui all'art. 9 comma 1, nonché riguardo alle sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della Convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

5. Tutte le garanzie sono prestate 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 il Proprietario Soggetto Attuatore è obbligato in solido con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette a escussione a semplice richiesta del Comune.

6. Le garanzie oggetto del presente articolo sono costituite da polizze assicurative a prima richiesta, rilasciate da primario istituto assicurativo. Le dette garanzie potranno essere presentate anche mediante distinte polizze assicurative, singolarmente di importo inferiore a quello complessivo dianzi indicato,

anche riferite a specifiche opere tra quelle elencate, purché l'importo complessivo delle polizze assicurative da presentare risulti complessivamente non inferiore all'importo da garantire.

ART. 13 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO/PROGRAMMA

1. Il progetto del Piano Attuativo è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'Architetto Francesca Capelli, con studio in Villa d'Almè (BG) via degli Alpini 28/b, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 2411, ed è costituito dai seguenti elaborati, depositati in data 30/09/2025 prot. 14616:

- Tav.01_ STATO DI FATTO PLANIMETRIA GENERALE
- Tav.02_ STATO DI FATTO
- Tav.03_ CESSIONI
- Tav.04_ DISTANZE E ARRETRAMENTI
- Tav.05_ STATO DI PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
- Tav.06_ STATO DI PROGETTO SEZIONI GENERALI
- Tav.07_ VERIFICA SUPERFICI
- Tav.08_ STATO DI RAFFRONTO
- Relazione tecnica
- Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione (unico documento dell'elenco depositato contestualmente alla convenzione)

2. Il progetto di Piano Attuativo costituito dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e il Proprietario Soggetto Attuatore in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, depositati negli originali del Comune ed individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati

materialmente alla Convenzione.

ART. 14 - SPESE

1. Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, 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 e/o in asservimento, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proprietario Soggetto Attuatore.

ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Proprietario Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

2. Il Proprietario Soggetto Attuatore autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio 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.

ART. 16 - CONTROVERSIE

1. Il tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente Convenzione sarà il T.A.R. Lombardia – Sezione di Bergamo.

2. In caso di rifiuto opposto dall'altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente Convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai

sensi dell'art. 2932 del codice civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli
atti medesimi.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Proprietario Soggetto Attuatore _____

per il Comune _____