

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO

(Provincia di Bergamo)

SCHEMA DI CONVENZIONE

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 12 (SECONDO STRALCIO)

PER I MAPPALI NN. 2351 - 2353 - 3197 DEL FOGLIO N. 2 DEL CATASTO TERRENI, DI
PROPRIETÀ DELL'IMPRESA TIRONI S.A.S. DI LUCA TIRONI

(ai sensi dell'art. 14 LR 12/2005 e s.m.i.)

L'anno 2021 nel mese di il giorno, in..... (...),
innanzi a me,, Notaio con studio professionale in,
Via n., iscritto presso il Collegio Notarile di
....., al n....., senza l'assistenza dei testimoni, per espressa e
concorde rinunzia fattane dalle parti, con il mio consenso sono comparsi i signori:

- _____, nato a _____ (___), domiciliato per la carica ed ai fini del
presente atto presso la Residenza Municipale, in Ponte San Pietro (Bg), Piazza della
Libertà, 1, il quale interviene a seguito di espressa autorizzazione contenuta nella
delibera G.C. n. _____ del _____, in nome e per conto del

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO

Con sede in Ponte San Pietro (BG), Piazza della Libertà, 1, C.F./P.IVA 00250450160,
in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del
_____, esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale in copia conforme (omessi gli
allegati), si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- di seguito anche "Comune"

- **Tironi Luca**, nato a Ponte San Pietro (Bg) il giorno 28 Settembre 1968, domiciliato
per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità
di legale rappresentante *protempore*, munito degli occorrenti poteri, della società

IMPRESA TIRONI S.A.S. DI LUCA TIRONI

con sede legale in Presezzo (BG), Viale I° Maggio n. 11, Codice Fiscale e numero di
iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo 02634910166 – n. REA BG-310620

- di seguito, anche "Soggetto attuatore"

Comparenti tutti della cui identità personale e piena capacità di agire io Notaio sono certo, i
quali premettono, convengono e stipulano quanto segue,

PREMESSO CHE

- in data 13.09.2018, con Delibera di Giunta Comunale n. 172 del 13.09.2018, è stato approvato il Piano attuativo avente ad oggetto “Realizzazione dell’intervento edilizio in ambito di trasformazione residenziale denominato ‘ATR12’, presso l’area sita in via N. Barrè”;
- Che detto Ambito è comprensivo di due proprietà distinte e che era volontà di entrambi i proprietari dei lotti procedere autonomamente, così come consentito dalla relativa scheda e come sottoscritto nell’ accordo bonario allegata al suddetto piano attuativo, da EDIL FPM SRL, proprietario del compendio di cui ai mappali n. 2334 - 3206 - 3208 e parte del 2349, e dai Sigg. Sana Giovanni e Mora Angela, precedenti proprietari dei mappali 2351 - 2353 - 3197 del Foglio n. 2 del Catasto Terreni (oggi proprietà della Società Impresa Tironi S.a.s. di Tironi Luca, *Soggetto attuatore*):
“l’attuazione potrà avvenire per unità di intervento separate, con piani autonomi ed Indipendenti nel rispetto delle prescrizioni della scheda per quanto riguarda le urbanizzazioni e i servizi.”
- La SOCIETÀ IMPRESA TIRONI S.a.s. di TIRONI LUCA, *Soggetto attuatore*, è proprietaria, in Comune amministrativo e censuario di Ponte San Pietro (Bg), di compendio immobiliare, consistente in lotti di terreno, ubicato nel quadrante nord – occidentale del territorio comunale, avente estensione reale complessiva pari a mq. 2.300,19.
- Detti lotti di terreno, sono contraddistinti ai mappali nn. 2351 - 2353 - 3197 del Foglio n. 2 del Catasto Terreni.
- Dal punto di vista urbanistico, le predette aree risultano essere incluse dal Documento di Piano del vigente P.G.T. Comunale (di cui alla variante n. 1, definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 30.7.2016, efficace a seguito di pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 8 del 22.2.2017), in Ambito di Trasformazione 12, con Indirizzo Funzionale Principale “sistema residenziale”.
- Il Documento di Piano, individua con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone le quantità edificabili in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica (art. 3 D.d.P.). Gli obbiettivi

e gli indirizzi del D.d.P., riguardanti ciascun ambito sono riportati nelle relative Schede.

- La Scheda riferita all'A.T.R. n. 12 indica le seguenti finalità:

“L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

- *Migliorare i servizi nei nuclei minori*
- *Valorizzare viabilità ciclopedonale*
- *Migliorare le previsioni infrastrutturali*

Il principio insediativo dovrà concorrere a concludere il disegno urbanistico del centro di Locate, completando l'offerta di servizi e spazi a verde attrezzato e concorrendo al sistema anulare di circolazione. L'intervento dovrà contribuire alla riqualificazione delle connessioni veicolari e alla continuità del sistema ciclopedonale.”

- Quanto ai parametri edificatori, la suddetta Scheda indica, nei seguenti termini, gli *“Indirizzi dimensionali di base”*, cui dovranno uniformarsi i correlati interventi attuativi:

- *superficie territoriale (S.t.): mq. 8.127,00;*
- *volume di primo riferimento: mc. 5.689,00;*
- *superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.*

- Considerato che l'indice volumetrico edificabile corrisponde a 0,7 mc/mq, a ciascuno dei due sub-ambiti competono:

➤ Proprietà IMPRESA TIRONI S.a.s. DI TIRONI LUCA di cui ai succitati mappali n. 2351 – 2353- 3197:

- S.t. mq. 2.300,19
- V mc. 1.610,13,

Standard richiesti:

mc 1.610,13:120 mc/ab.=13 ab. x 26,5 mq/ab. = mq. 344,50,

di cui a parcheggio mq 3,00/ab. x 13 ab.= mq 39,00

A.f.: min. 30%

➤ Proprietà EDIL FPM srl mappali n. 2334 - 3206 - 3208 e parte del 2349:

- S.t. mq. 5.796,00

- V mc. 4057,20

Standard richiesti: mc 4.057,20:120mc/ab.= 34 ab. x 26,5 mq/ab.= mq. 901,00,
di cui a parcheggio mq 3,00/ab. x 34 ab.= mq 102,00

A.f.: min. 30%

Nel complesso S.t. e V inferiori a quelli indicati in scheda d'ambito.

- In particolare, il compendio risulta essere ottimamente connesso alla maglia viabilistica principale (nuovo svincolo dell'Asse Interurbano), nonché ubicato in un contesto caratterizzato dalla preesistenza di insediamenti destinati alla residenza, che ne connotano l'obiettivo idoneità all'allocazione di funzioni coerenti con il tessuto edilizio presente al contorno;

DATO ATTO CHE

- a seguito del deposito, della proposta di pianificazione attuativa, e ad esito di rituale istruttoria condotta nei termini di cui al comma 1, dell'art. 14 della L.R. 12/2005, la Giunta Comunale di Ponte S. Pietro ha dato corso alla relativa adozione, giusta deliberazione G.C. n. _____ del _____;

- a seguito dell'adozione, della proposta di pianificazione attuativa, il Comune di Ponte S. Pietro ha disposto la pubblicazione, presso la Segreteria e sul sito informatico comunale, dei relativi elaborati, per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi (in applicazione del disposto art. 14, comma 2 della L.R. 12/2005) con avviso al pubblico di avvenuto deposito affisso all'Albo Pretorio dal _____ al _____;

- nei 15 giorni successivi, alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè fino al _____ sono/non sono pervenute osservazioni;

- conseguentemente, il Piano Attuativo, comprensivo dei relativi allegati, è stato approvato dalla Giunta Comunale di Ponte S. Pietro nella seduta del _____, con deliberazione n. _____ (esecutiva ai sensi di legge), il cui verbale in copia certificata conforme (omessi gli allegati) trovasi annesso al presente atto;

VISTI

- il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

- il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;

- la L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.;

- la L.R. 28.11.2014 n. 31.

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Obbligo generale

Il Soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali che, considerata l'entità degli stessi, vengono stabiliti in anni 5 dalla sottoscrizione della presente convenzione, come previsto dal punto 2 dell'art. 46 della L.R. 12/2005.

Art. 2 – Disposizioni preliminari

- 2.1 Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
- 2.2 *Il Soggetto attuatore* è obbligato in solido per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, in caso di alienazione, totale o frazionata, degli immobili o delle S.L.P. o Volumi oggetto della convenzione; gli obblighi assunti dal *Soggetto attuatore* con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti.
- 2.3 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal *Soggetto attuatore* non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa, a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
- 2.4 La destinazione degli immobili sarà quella stabilita dal Documento di Piano.

Art. 3 – Termini per gli adempimenti e obblighi

- 3.1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.
- 3.2 *Il Soggetto attuatore* provvederà egli stesso, per quanto di sua competenza, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, (parcheggi e verde pubblico), facendosi carico delle relative spese pari ad €. 21.751,96 - oltre I.V.A..

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria così come strettamente classificabili.

- 3.3 Le opere di urbanizzazione primaria, devono essere collaudate e le relative aree cedute al *Comune* prima del rilascio della prima agibilità degli edifici privati, anche se parziale, e comunque entro il termine massimo di 5 anni.

- 3.4 – Le spese tecniche per la progettazione definitiva ed esecutiva, la direzione lavori, i frazionamenti e quant'altro occorra alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sono a carico del *Soggetto attuatore*; la progettazione esecutiva sarà sottoposta all'approvazione del *Comune*, entro due mesi dalla firma della presente convenzione.

- 3.5 Il Professionista collaudatore delle opere di urbanizzazione primaria verrà nominato dal *Comune* e le relative spese tecniche saranno a carico del *Soggetto attuatore*.

Art. 4 – Indirizzi dimensionali A.T.R. 12

- Superficie territoriale (S.t.): mq. 8.127

- Volume di primo riferimento (V): mc. 5.689

- Superficie a verde permeabile minima come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia (30% superficie aree edificabili).

- Abitanti teorici n. 47.

Art. 5 – Dimensionamento Piano dei Servizi del P.G.T.

- Aree attrezzature e servizi pubblici: 26,50 mq/ab. ogni 120 mc/ab. di costruito.

Art. 6 – Dimensionamento proprietà del Soggetto attuatore

6.1 - Le proprietà del *Soggetto attuatore* le cui aree sono inserite nell'ambito A.T.R. 12, risultano di superficie pari a mq. 2.300,19, con conseguente volumetria di mc 1.610,13

6.2 - Abitanti teorici - mc 1.610,13: 120 mc/ab. = ab 13.

6.3 – A.f. < 30 % in progetto.

Art. 7 – Standard Urbanistici

7.1 – Dovuti dal *Soggetto attuatore*

- ab. 13 x 26,5 mq/ab. = mq 344,50 richiesti

7.2 - Reperiti in progetto:

- verde filtro parcheggi: mq. 25,64

- parcheggio: mq. 56,97 > 39,00 mq. (3,0 mq./ab.)

- verde pubblico: mq. 186,25

Totale in progetto: mq. 268,86 < di mq. 344,50 richiesti

- area da monetizzare: mq. 76,07 (vedi art. 8)

Parte di verde pubblico verrà reperito dal *Soggetto Attuatore* al confine Est con la strada campestre, per una striscia di larghezza pari ad 1,00 ml per tutta la lunghezza del lotto; rimarrà

in capo al *Soggetto Attuatore* il taglio dell'erba della porzione di verde pubblico così individuata.

Detti standard verranno ceduti in proprietà esclusiva al Comune di Ponte San Pietro, nei tempi e nei modi previsti dalla presente Convenzione.

Art. 8 – Monetizzazione di aree standard

Parte dell'area a standard prevista a confine con la proprietà EDIL FPM s.r.l., rimarrà in capo al *Soggetto attuatore*, per una superficie pari a mq 76,07, in maniera da garantire il mantenimento di un'area filtro di larghezza pari a ml 19, così come pattuito; la Giunta Comunale ha altresì deliberato che il *Soggetto attuatore* corrisponderà al *Comune* un importo pari ad € 60,00/mq

Per una somma di € 60,00 x mq 76,07 = € 4.564,20.

Art. 9 – Oneri di urbanizzazione Primaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dalla SOCIETÀ IMPRESA TIRONI S.a.s. sono così calcolati:

mc. 1.610,13 x €/mc. 9,45 = €. 15.215,73.

In luogo del versamento dei succitati oneri, *Il Soggetto attuatore* provvederà egli stesso, per quanto di sua competenza, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, facendosi carico delle relative spese, così come definito negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo.

Sinteticamente le opere da realizzare consistono nella formazione di parcheggi lungo la Via Barrè, con relative caditoie collegate alla rete fognaria comunale esistente, nella realizzazione di marciapiedi e filtri di verde ai parcheggi, nella stesura di terra da coltivo e semina nell'area a verde pubblico con costruzione di recinzione delimitativa lungo i lati nord, est e sud, e nella segnaletica a terra per parcheggi e attraversamenti pedonali.

L'importo complessivo di dette opere risulta pari ad €. 21.751,96 - oltre I.V.A., ed i prezzi unitari sono riferiti al *Bollettino delle opere edili Unico 2019*.

Dette opere di urbanizzazione una volta realizzate verranno cedute al Comune di Ponte S. Pietro, nei tempi e nei modi previsti dalla presente Convenzione.

Art. 10 – Oneri di Urbanizzazione Secondaria

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dalla SOCIETÀ IMPRESA TIRONI S.a.s. sono così calcolati:

mc. 1610,13 x €/mc. 13,65 = €. 21.978,27.

Il Soggetto attuatore provvederà egli stesso, per quanto di sua competenza, al versamento dei succitati oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, nei modi e nei tempi concordati e previsti dalle normative vigenti in materia, in fase di acquisizione del Permesso di Costruire o altro atto autorizzativo.

Art. 11 – Contributo Costo di Costruzione

Il Soggetto attuatore provvederà egli stesso, per quanto di sua competenza, al versamento dei succitati oneri relativi al contributo Costo di Costruzione, nei modi e nei tempi concordati e previsti dalle normative vigenti in materia, in fase di acquisizione del Permesso di Costruire.

Il Soggetto attuatore si impegna inoltre a versare, al momento del rilascio del titolo abilitativo, il contributo di cui all'art. 43 comma 2-bis, della L.R. n. 12/2005 c.d. "Fondo aree verdi", dovuto per la sottrazione di superfici agricole dallo stato di fatto, destinato ad interventi forestali a rilevanza ecologica di incremento della naturalità e di compensazione paesaggistica.

Art. 12 – Contributo Integrativo

Come previsto dall'art. 3.3 del Documento di Piano del P.G.T., al *Soggetto attuatore* compete inoltre il versamento di un Contributo Economico Integrativo, da sommarsi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, per un ammontare commisurato al 20% del plusvalore dell'area conseguente all' applicazione dei diritti volumetrici attribuiti.

Tale contributo è finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche da individuarsi nel Piano dei Servizi o nel Programma Opere Pubbliche vigenti al momento dell'intervento, da sommarsi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Per l'Ambito in questione, la scheda del D.d.P. stabilisce che:

Il principio insediativo dovrà concorrere a concludere il disegno urbanistico del centro di Locate, completando l'offerta di servizi e spazi a verde attrezzato e concorrendo al sistema anulare di circolazione. L'intervento dovrà contribuire alla riqualificazione delle connessioni veicolari e alla continuità del sistema ciclopedonale".

La proposta di attuazione presentata dal *Soggetto attuatore*, non prevede la realizzazione di

opere extra comparto, all'esterno del perimetro dell'A.T.R. lo stesso *Comune* non ritiene comunque di attribuire all'iniziativa in esame la realizzazione di opere extra comparto ed in particolare la realizzazione delle opere di completamento dell'anello stradale per il collegamento di Via Barrè con Via Pascoli, poiché l'opera interessa altre proprietà private ed inoltre, tenuto conto delle dimensioni, il costo è notevolmente superiore alle risorse generate dall'attuazione del sub Ambito in questione, così come stabilito dal suddetto Piano attuativo in data 13.09.2018, con Delibera di Giunta Comunale n. 172.

Pertanto, si è definito che il contributo integrativo venga interamente monetizzato e che tale somma venga destinata dal Comune al finanziamento di opere previste dal Piano delle opere pubbliche.

Il soggetto attuatore provvederà egli stesso, al versamento del succitato contributo integrativo, all'atto di sottoscrizione della presente Convenzione.

Al fine di quantificare questo contributo, si definisce, considerato l'indice volumetrico pari a 0,7 mc/mq, un importo di plusvalenza pari ad €. 65,00/mq, come meglio calcolato nella perizia estimativa, acquisita agli atti del Comune.

Moltiplicando tale importo unitario per i 2.300,19 mq edificabili e per l'aliquota del 20%, il Contributo Integrativo da versare è pari ad €. 29.902,47.

Il soggetto attuatore provvederà al versamento del succitato Contributo Integrativo, all'atto di sottoscrizione della presente Convenzione, tramite bonifico bancario con i seguenti estremi di versamento:.....
.....

Art. 13 – Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale

13.1 – Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del *Soggetto attuatore* a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- b) posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;
- c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- d) illuminazione degli accessi, protezione ed automazione elettronica o meccanica degli stessi;

e) allaccio delle utenze private (acqua, metano, energia elettrica, telefonia, ecc.).

13.2 - Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima dell'ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

Art. 14 – Garanzie per l’attuazione degli obblighi convenzionali.

14.1 – L’importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del *Soggetto attuatore* e dei relativi oneri accessori, ammonta ad €. 21.751,42 - oltre I.V.A., come risulta dal computo metrico estimativo acquisito agli atti del Comune.

14.2 – La garanzia oggetto del presente articolo è costituita da polizza assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto assicurativo; la garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l’art.1944, secondo comma del Codice Civile. In ogni caso *Soggetto attuatore* è obbligato in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del *Comune*. La fideiussione avrà durata annuale e dovrà prevedere il tacito rinnovo per anno.

14.3 – Resta peraltro fermo l’obbligo del *Comune*, prima di attivare i poteri di cui al precedente comma, di procedere alla messa in mora del *Soggetto attuatore*, tramite invio di raccomandata A.R., assegnando al medesimo un termine non inferiore a 30 giorni per produrre giustificazioni e/o per porre rimedio all’inadempienza.

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

14.5 – La garanzia si estingue per il 100% del suo importo all’approvazione del collaudo favorevole;

14.6 - A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il *Soggetto attuatore* presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al precedente comma 1, con polizza fideiussoria.....
rilasciata in datada.....
.....

Art. 15 – Varianti

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, il Piano Attuativo non necessita di approvazione di preventiva variante, la previsione in fase di esecuzione, di modificazioni plani volumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 16 – Edifici con destinazione diversa

Qualora su parte dell'area inclusa nel piano siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire, sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

Art. 17 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

17.1 – Ultimate le opere di urbanizzazione, il *Soggetto attuatore* presenta al *Comune* una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del *Comune* e a spese del *Soggetto attuatore* che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del *Comune* medesimo entro trenta giorni successivi dalla richiesta stessa.

17.2 – Qualora il *Comune* non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

17.3 – Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del *Soggetto attuatore* ovvero a richiesta del *Comune*. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che, qualora il collaudo parziale sia richiesto dal *Comune* per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

Art. 18 – Cessione delle aree di urbanizzazione e degli standard

18.1 – Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree a standard previste dalla presente convenzione saranno cedute in forma gratuita al *Comune*, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti a tale scopo all'art. 3.

18.2 – 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, gravami e vincoli di ogni specie.

Art. 19 – Manutenzione e consegna delle aree e delle opere

19.1 - La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al *Comune*, resta a carico del *Soggetto attuatore* fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del *Comune*, sino alla scadenza dei termini di cui all'art. 17 comma 2.

19.2 – Inoltre, come previsto dall'art. 3.2 dei criteri attuativi del D.d.P. (*La convenzione dovrà stabilire un congruo periodo di tempo durante il quale la manutenzione ordinaria delle aree per servizi rimarrà a carico dei privati*), a far data dall'approvazione del collaudo finale, il *Soggetto attuatore* si impegna a provvedere alla manutenzione ordinaria delle aree e delle opere per un periodo di 5 (cinque) anni.

Art. 20 – Alienazione aree/fabbricati e Asservimento

20.1 - *Il Soggetto attuatore* potrà ceder a terzi, in tutto o in parte e a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree e dei fabbricati ricompresi nell'ambito di piano attuativo, e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione della presente convenzione; in tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al *Soggetto attuatore*, assumendo, tra loro solidalmente, tutte le obbligazioni della presente convenzione poste a carico del dante causa.

20.2 - La facoltà di cui al precedente comma è fin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa del *Soggetto attuatore*, con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

20.3 – Nei casi di cui ai commi precedenti i subentranti sono obbligati a depositare garanzie fideiussorie di valore, affidabilità e ammontare pari a quelle depositate dalla dante causa, quale condizione per la liberazione di quest'ultima dagli obblighi previsti dalla presente convenzione.

20.4 - *Il Soggetto attuatore* riconosce, per se e i successivi aventi causa, che con l'attuazione del Documento di Piano, tutte le aree edificabili di proprietà (con esclusione di quelle cedute per servizi), che generano i diritti volumetrici assegnati all'interno del A.T.R. n. 12, vengono

asservite come aree pertinenziali dei fabbricati, e svuotate in perpetuo di ulteriori possibilità edificatorie.

Art. 21 – Spese

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione ed gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del *Soggetto attuatore*.

Art. 22 – Pubblicità degli atti

Il progetto del piano di attuazione è composto dai seguenti documenti ed elaborati grafici:

- Schema di Convenzione;
- Bonario accordo con proprietari secondo lotto d'intervento, per unità d'intervento separate;
- Giudizio di stima per determinazione plusvalenza;
- Relazione tecnica;
- Relazione economica (computo metrico estimativo);
- Relazione geologica e geotecnica;
- Modulo 9 – Asseverazione del geologo MUTA NTC 2018
- Modulo 10 – Asseverazione estensore relazione geotecnica MUTA NTC 2018
- Allegato E – Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del Geologo
- Relazione di Invarianza Idraulica
- Dichiarazione previsionale di clima acustico
- Relazione di sostenibilità ambientale
- Dichiarazione in ordine all'adozione di criteri per eliminare o ridurre i livelli di esposizione al gas-radon
- Rendering
- Tav. n. 1b – PROGETTO: Calcoli Planivolumetrici, Planimetria delle aree standard, distribuzione di massima dei fabbricati e loro sezioni, estratto di PGT e mappa
- Tav. n. 2a – PROGETTO: Planimetria delle opere di urbanizzazione – Planimetria con schema degli allacciamenti tecnologici e particolari costruttivi
- Tav. n. 4 – Progetto IN VARIANTE (Planimetria complessiva ATR 12 con opere in variante inerenti la porzione di Impresa Tironi S.A.S., evidenziazione aree standard in cessione e da monetizzare, dimostrazione di massima dei fabbricati, con distanza dai confini;
- Tav. n. 5 – COMPARATIVA – Planimetria di comparazione tra il PA adottato e le varianti inerenti esclusivamente la porzione di terreno di proprietà Impresa Tironi S.A.S.;
- Tav. n. 6 – PROGETTO: Verifica delle superfici filtranti porzione di terreno di proprietà Impresa Tironi S.A.S.;

Art. 23 – Trascrizione e benefici fiscali

23.1 – Il *Soggetto attuatore* rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

23.2 – Il *Soggetto attuatore* autorizza il sig. _____, Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Comune

Il Soggetto attuatore