

CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "PAPA GIOVANNI XXIII"
IN COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO IN ATTUAZIONE DEL PGT E
CESSIONE AREE DI URBANIZZAZIONE

L'anno 2020, il giorno _____ del mese di _____ in _____
nello Studio Notarile di Via _____ n. _____

Avanti a me Dr. _____, Notaio di _____ iscritto all'omonimo
Collegio Notarile,

sono di persona comparsi:

_____ nato a _____ il _____, domiciliato
per la carica presso la Casa Municipale, il quale dichiara di intervenire al presente atto
nella sua qualità di Responsabile del Settore _____ del Comune di Azzano San
Paolo, Cf / Piva 00681530168, munito degli idonei poteri in attuazione dello Statuto
Comunale e del Decreto legislativo in data 18 agosto 2000 n.267 (Testo Unico degli Enti
Locali), nonché in forza di attribuzione di nomina rilasciata dal Sindaco del Comune di
Azzano San Paolo in data __/__/20__, prot. N.____ (in seguito per brevità chiamato
"Comune").

Sig.ra Rossi Mariangela nata a Bergamo il 25/11/1957, residente a Sotto il Monte Giovanni
XXIII in Via degli Artigiani n.19, che agisce in nome e per conto della società Costruzioni
Agazzi Srl avente sede in Via degli Artigiani n.19 a Sotto il Monte Giovanni XXIII C.F.
02474110166 (in seguito per comodità sarà denominata "Soggetto Attuatore").

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo,

PREMESSO CHE

- il presente atto riguarda l'attuazione del Piano Attuativo (art. 12 della L.R. 11 marzo 2005
n.12), posto in via Papa Giovanni XXIII in comune di Azzano San Paolo, secondo quanto
indicato negli allegati elaborati grafici di cui alle presenti premesse;

- in data _____ prot. n. _____ e successive integrazioni pervenute in data _____
prot. gen. N. _____ il soggetto attuatore ha presentato il Piano Attuativo delle aree di
proprietà, al fine di ottenere l'autorizzazione ai sensi dell'art.28 della Legge Urbanistica 17
agosto 1942 n.1150, modificata ed integrata dalla Legge Urbanistica 06/08/1967 n.765 e
dalla L.R. n.12 del 11/03/2005;

- il progetto di Piano Attuativo è conforme a quanto previsto dal vigente Piano di Governo
del Territorio del Comune di Azzano San Paolo;

- Il PGT è stato approvato con deliberazione di C.C. n.2 del 23/02/2010 e successiva
variante di cui alla deliberazione C.C. n. 41 in data 04/12/2013;

- L'ambito di intervento è soggetto a vincolo ambientale in quanto rientra nella fascia dei
150 mt dal torrente Morla ai sensi dell'art. 142, comma 2 del D.Lgs 42 del 2004 (Codice
dei Beni Culturali e Paesaggistici).

L'intervento necessita pertanto, ai sensi dell'art. 76 del PDR, dell'esame di impatto paesaggistico del progetto.

- l'attuazione del Piano Attuativo avverrà in conformità alle norme, di cui alla presente Convenzione, nonché alle indicazioni e prescrizioni contenute negli elaborati di seguito elencati e depositati in data _____ prot. gen. n. _____, che costituiscono parte integrante del Piano Attuativo, anche se non materialmente qui allegati e che le parti dichiarano espressamente di conoscere ed accettare integralmente:

A) RELAZIONE TECNICA

B) TITOLO DI PROPRIETA'

C) SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

D) STIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

E) ESAME IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO (Art. 76 del P.D.R.)

ELABORATI GRAFICI ALLEGATI:

- TAV 1 Estratti di PGT, Aerofoto, Mappa Catastale, Planimetria generale del comparto edificatorio;

- TAV 2 Rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto – Documentazione fotografica

- TAV 3 Stato di fatto - Edifici e tratti di recinzione da demolire;

- TAV 4 Planivolumetrico di progetto - Limiti di inviluppo - Vincoli e dati di PA - Standard Urbanistici di progetto;

- TAV 4bis Planimetria di confronto stato di fatto e progetto (giallo e rosso), viste aerofoto dell'area (vista nord da via Papa Giovanni XXIII e vista da sud);

- TAV 4ter Profili di progetto e sovrapposizione con esistente (giallo e rosso), documentazione;

- TAV 5 Planimetria opere di urbanizzazione -Sezioni trasversali - Superfici drenanti ;

- TAV 6 Opere di Urbanizzazione Reti ed Impianti - Sezioni e materiali -Calcolo Sup. Coperta ;

- TAV 7 Planimetria, Piante, Calcolo SRC di progetto (piano terra ed interrato);

- TAV 7bis Planimetria, Piante (piano primo e secondo);

- TAV 7ter Planimetria, Piante (piano attico con indicazione distanze dell'ultimo piano rispetto agli edifici confinanti e pianta copertura);

- TAV 8 Prospetti, sezioni;

- TAV 9 Render di progetto.

Il Piano Attuativo, nel vigente PGT ricade nei disposti dell'art.24 della disciplina urbanistica degli interventi del Piano delle Regole e più precisamente "Ambiti di riconversione del tessuto urbano ed edilizio: ambiti di riqualificazione urbana a fini prevalentemente residenziali e/o terziari.

Tali ambiti sono individuati con specifica campitura grafica dalla tavola n.3 del PGT Piano delle Regole.

- In data _____ la Commissione Urbanistica con verbale n. _____ ha espresso il seguente parere:

“La commissione preso atto della relazione istruttoria, rileva quanto segue:

- In data _____ la Commissione del Paesaggio, con verbale n. _____ ha espresso il seguente parere:

“La commissione preso atto della relazione istruttoria, rileva quanto segue:

- In data _____ la Commissione del Edilizia, con verbale n. _____ ha espresso il seguente parere:

“La commissione preso atto della relazione istruttoria, rileva quanto segue:

- La Giunta Comunale ha adottato nella seduta del _____ con delibera n. _____ il Piano Attuativo, redatto secondo i disposti di legge e comprensivo della presente convenzione;
- La Giunta Comunale ha definitivamente approvato nella seduta del _____ con delibera n. _____ il Piano Attuativo, redatto secondo i disposti di legge e comprensivo della presente convenzione;

I dati progettuali del Piano Attuativo sono i seguenti:

DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO

Superficie territoriale (ST) – Perimetro del Piano Attuativo mq 7.560,89

Rapporto massimo di copertura (Rc) 40 % St mq 3.024,36

Distacco minimo dai confini (Dc)

- Per edifici fino a H 10,00 ml ml 5,00

- Per edifici con H oltre i 10,00 ml ml H/2

Distacco minimo tra edifici (De) ml 10,00

Distacco minimo dalle strade (Ds) ml 7,50

Altezza degli edifici teorica (H) - ml 3,50 per piano ml 14,00

Numero dei piani realizzabili fuori terra n. 4

Numero piani interrati n. 1

Superficie permeabile (Sp) 30% di St mq 2.268,27

Volume del fabbricato teorico (V) mc 11.908,40

Rapporto di utilizzazione (Ru) mq/mq 0,45

Superficie residenziale complessiva (Src) mq 3.402,40

Tutto ciò premesso, fra le parti sopracitate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione;

ART. 2 – AREE OGGETTO DI INTERVENTO

L'attuazione del Piano Attuativo, presentato dalla Proprietà sopra nominato è riferito alle aree di proprietà del Soggetto Attuatore e ubicate nel Comune di Azzano San Paolo Via Papa Giovanni XXIII; distinte catastalmente al Comune Censuario di Azzano San Paolo ai mappali di seguito indicati:

Catastalmente l'area oggetto di intervento è classificata come segue:

Area distinta catastalmente al Comune Censuario di Azzano San Paolo catasto terreni, foglio 9 e precisamente

- P.Illa n.281, e.u. di are 68.90;
- P.Illa n.569, e.u. di are 1.24;
- P.Illa n. 1365, e.u. di are 1.40;
- P.Illa n. 3056, e.u. di are 0.60;
- P.Illa n. 1626, e.u. di are 9.80.

Con una superficie catastale complessiva di mq 8.194,00 ed una superficie reale, rilevata strumentalmente, pari a mq 7.560,89.

ART. 3 – DURATA E AMBITI DEFINITI DALLA CONVENZIONE

La Convenzione del Piano Attuativo, stabilisce le norme e ne programma lo sviluppo per una previsione temporale di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della bozza di convenzione in atto pubblico.

In particolare il piano attuativo indica:

- La delimitazione nonché perimetrazione delle aree soggette a P.A.;
- Le aree destinate alla distribuzione interna ed esterna al P.A., con particolare riferimento ai parcheggi pubblici, al verde pubblico, al percorso pedonale e ciclabile;
- Le opere da realizzarsi per la completa urbanizzazione del comparto, incluse le reti di tutti gli impianti (adduzione idrica – fognatura – illuminazione pubblica – energia elettrica – telefonia – metano – etc.
- Le norme generali per l'attuazione del P.A.;
- Le cessioni delle aree al Comune di Azzano San Paolo;
- Gli oneri e le monetizzazioni dovute dal Soggetto Attuatore al Comune di Azzano San Paolo;
- Gli oneri tecnici ed economici in capo al soggetto attuatore.

ART. 4 – RIFERIMENTO ATTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DEL PIANO ATTUATIVO

Per quanto non previsto dalla presente Convenzione Urbanistica varranno le normative vigenti in materia, i Regolamenti Comunali, le norme del PGT con particolare riferimento ai contenuti del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole; nonché a chiarimento e completamento, la Relazione Illustrativa del P.A., gli elaborati tecnici e grafici costituenti il P.A., richiamati nella presente Convenzione quali parti integranti e sostanziali della stessa.

ART. 5 – DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO

Il Soggetto Attuatore e/o aventi diritto, nel rispetto della presente Convenzione e dei documenti allegati e citati, potrà realizzare sulle aree oggetto di Piano Attuativo edifici nei limiti di una superficie residenziale complessiva **(Src) di mq 3.402,40** e di una volumetria **(V) pari a mc 11.908,40** per **un'altezza massima di m. 14,00** con destinazione residenziale.

Sono ammesse funzioni compatibili alla destinazione residenziale ai sensi dell'art. 13, fatta salva la verifica del carico urbanistico come disciplinato dal Piano dei Servizi.

ART. 6 – IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore in relazione al disposto di cui all'art.46 comma 1 lettera b) della Legge Regionale 11/03/2005 n.12, si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di Urbanizzazione Primaria di pertinenza del Comparto necessarie e previste dal presente P.A.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Piano attuativo prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione a scomuto degli oneri concessori dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi a intervenire.

- **Parcheggio** di uso pubblico per numero posti pari a 68 e per un totale di mq 1.666,00.

Le aree di manovra e i posti auto saranno interamente asfaltati con strato finale di tappetino d'usura (vedi dettagli tecnici allegati).

Le acque meteoriche percolanti le aree asfaltate saranno raccolte in apposite caditoie collegate tramite tubazioni in pvc di idonee dimensioni, che confluiranno in quattro pozzi perdenti ubicati ai margini del parcheggio stesso. Il dimensionamento delle reti e dei pozzi perdenti è stata effettuata con riferimento alla relazione idraulica e di caratterizzazione idrogeologica specificatamente predisposta.

Le aree perimetrali dei parcheggi, destinate a verde e fasce di rispetto, saranno opportunamente piantumate con alberature idonee, così come indicato sugli elaborati grafici allegati.

I marciapiedi saranno pavimentati in autobloccanti colorati.

- Le **aree verdi e di mitigazione** per mq 892,00 saranno piantumate con essenze arboree ed arbustive come da elaborati grafici. Il progetto prevede un dettagliato abaco di tutte le essenze da mettere a dimora nelle fasce perimetrali ai parcheggi e alla pista ciclopedonale e nelle aree attrezzate a parco giochi e zona relax.

- **Fognatura** esistente lungo la via Papa Giovanni XXIII, costituita da tubazione in cemento del diam. di cm 30/40 sarà punto di allaccio, indicativamente all'altezza del nuovo accesso carrale all'area parcheggio, per tutte le acque nere provenienti dai nuovi fabbricati. Le reti interne saranno realizzate tramite la posa di tubazioni di diam. 20/30 in pvc, intervallate da camerette d'ispezione e da pozzetti sifonati. L'estensione della nuova rete di collettamento delle acque nere sarà di circa ml 60,00. Le acque piovane saranno disperse nel terreno mediante la predisposizione di pozzi perdenti. In sede di progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione saranno possibili eventuali varianti tecniche, da concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico comunale, giustificate da problemi tecnici, inerenti i recapiti finali delle fognature.

- Prolungamento della **rete di illuminazione pubblica**. Il progetto prevede la realizzazione di una rete di illuminazione pubblica finalizzata all'illuminazione dell'area a parcheggio pubblico antistante il nuovo complesso. L'allaccio alla rete esistente avverrà sulla Via Papa Giovanni XXIII. Il progetto prevede la realizzazione di nuovi pali h.5 mt ubicati ai margini del nuovo parcheggio di uso pubblico.

Saranno utilizzati corpi illuminanti aventi caratteristiche simili a quelli già presenti nel territorio comunale con dimensioni e forma idonee.

Viceversa le aree destinate a parco giochi e zona relax saranno dotate di idoneo impianto di illuminazione con tipologie analoghe a quelle preesistenti lungo la pista ciclopedonale.

- Si prevede il prolungamento della **rete telefonica** secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore del servizio per una lunghezza di ml 60,00 circa; il prolungamento avverrà con la rete interrata che si estenderà dalla via Papa Giovanni XXIII sino all'ingresso del residence;

- Gli allacci alla **rete idrica** ed alla **rete gas** avverranno anch'essa tramite il prolungamento (per circa 60 ml) della reti interrate esistenti lungo la Via Papa Giovanni XXIII, il tutto secondo le direttive che saranno impartite dagli enti gestori del servizio.

ART. 6 bis - OPERE AGGIUNTIVE FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE DEL COMPARTO "PAPA GIOVANNI XXIII"

In aggiunta alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 6 della presente convenzione, ed in relazione al sistema della viabilità esistente ed al processo di riqualificazione e valorizzazione del comparto "Papa Giovanni XXIII", l'Operatore assume a proprio carico la realizzazione dei lavori di sistemazione della via Enrico Fermi ammalorato indicato nel rispettivo elaborato grafico. Dette lavorazioni consistono nella fresatura del manto stradale e della messa in quota dei chiusini e caditoie ed alla sostituzione delle cordolature ammalorate, oltre al rifacimento della pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso fine compresso cm 2,50. Le medesime lavorazioni sono estese anche ai marciapiedi antistanti il tratto stradale oggetto della predetta riqualificazione.

Dette opere sono ricondotte alla fattispecie di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i., in quanto opere realizzate a totale cura e spese dei proprietari/soggetti attuatori, per le quali non si applicano le disposizioni del Nuovo Codice Contratti. E' esclusa l'esecuzione della segnaletica stradale.

A garanzia dell'esecuzione delle opere di cui al presente articolo l'operatore presterà opportuna polizza fideiussoria dell'importo di **€ 30.000,00** che sarà svincolata a seguito della consegna della strada e del deposito del Certificato di Regolare Esecuzione.

Il termine di ultimazione delle opere di cui al presente articolo è fissato per il **31 dicembre 2021**.

ART. 7 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COLLAUDO

La realizzazione delle opere, indicate ai precedenti articoli, meglio descritte negli elaborati tecnici relativi al P.A., è soggetta alle disposizioni che seguono.

Relativamente alle opere di urbanizzazione, l'approvazione dei progetti esecutivi avverrà tramite Permesso di Costruire, ex art 17, comma 3, lettera c), d.p.r. n.380/2001, o equipollente DIA/SCIA ove previsto;

I progetti saranno redatti direttamente da tecnici incaricati dai soggetti attuatori ed approvati dall'Amministrazione Comunale.

I lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria, dovranno avere inizio entro mesi sei dalla data di sottoscrizione della presente convenzione urbanistica.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere terminate prima della presentazione della Segnalazione certificata di agibilità relativa alle unità immobiliari comprese nel P.A.

I lavori relativi alle opere di cui al presente comma dovranno, in ogni caso, essere conclusi entro il termine di validità della presente convenzione, pari a 10 anni dalla data di sottoscrizione.

L'affidamento dei lavori riguardanti tutte le opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire secondo i disposti dell'art. 16 comma 2/8bis, a cura del Soggetto Attuatore, in piena conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs 50/2016.

La verifica del rispetto delle disposizioni normative sopra richiamate sarà eseguita in sede di collaudo tecnico - amministrativo in corso d'opera.

Le competenze tecniche per l'affidamento dell'incarico professionale finalizzato alla redazione del collaudo di cui sopra, saranno a carico del Soggetto Attuatore.

Il Comune incaricherà il collaudatore prima dell'avvio delle opere di urbanizzazione nel termine di 30 giorni, decorrenti dalla ricezione della richiesta in tal senso avanzata dal soggetto attuatore e comunque successivamente al deposito del progetto esecutivo delle opere stesse al fine di permettere la corretta determinazione del compenso professionale.

Il collaudo tecnico - amministrativo in corso d'opera dovrà essere presentato entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori, che dovrà essere corredata di tutta la documentazione attestante la corretta esecuzione quali le certificazioni ed autorizzazioni a qualsiasi titolo necessarie a rendere disponibili e correttamente funzionanti opere ed impianti posti in cessione.

Il Comune resta responsabile in caso di ingiustificato ritardo per tutti gli oneri che ne derivino a carico del soggetto attuatore, il quale potrà, eventualmente, richiedere la nomina con altro collaudatore in via sostitutiva che sia iscritto negli appositi albi regionali.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere e dei servizi descritti in precedenza, in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese di questi, con rivalsa nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti, qualora lo stesso non via abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora, con preavviso non inferiore a centoottanta giorni. Qualora il Soggetto Attuatore non avesse a rispettare il termine di cui sopra per l'esecuzione delle opere, l'Amministrazione Comunale provvederà alla realizzazione delle stesse utilizzando le garanzie fideiussorie di cui al successivo art.13.

ART. 8 – CESSIONE AREE E CONSEGNA NELLA DISPONIBILITA' PUBBLICA

Il Soggetto Attuatore contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, visto il tipo di finanziamento n. _____ depositato il __/__/____ procede al trasferimento/cessione a titolo gratuito di tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto (percorso ciclopedonale, verde pubblico, parcheggio con aree di manovra, etc) individuate al Comune censuario di Azzano San Paolo foglio n. __ con i seguenti numeri di mappa _____

Il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione mantenendo la disponibilità e l'accessibilità delle aree fino all'avvenuto collaudo delle opere stesse ed alla conseguente loro formale messa nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

Il Comune autorizza e delega al Soggetto Attuatore la redazione e il deposito degli elaborati esecutivi di progetto delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto interessato dal P.A.

La consegna delle opere a favore del Comune di Azzano San Paolo conseguenti il collaudo, trasferisce a carico del Comune l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono a carico del Soggetto Attuatore i costi per l'esecuzione, con carico totale degli oneri relativi, dei seguenti interventi:

a) realizzazione delle aree a standard e delle opere di Urbanizzazione Primaria (parcheggi, verde pubblico, percorso ciclopedonale, fognatura, rete acquedotto, rete energia elettrica, rete illuminazione pubblica, rete gas-metano, rete telefonia, ecc) come da elaborati grafici allegati e parte integrante della presente convenzione;

b) realizzazione degli allacciamenti obbligatori a tutti i servizi pubblici; per essi si provvederà a mezzo di accordi diretti con le società concessionarie: rete acquedotto, rete energia elettrica, rete illuminazione pubblica, rete gas-metano, rete telefonia.

Il Soggetto Attuatore dopo l'approvazione definitiva del P.A., presenterà al Comune di Azzano San Paolo, richiesta di Permesso di Costruire gratuito corredata dagli elaborati di rito e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

I lavori delle opere, verranno realizzati con criteri, tempi e norme secondo il suddetto progetto preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale ed approvati dal Comune stesso, mediante il rilascio del Permesso di Costruire gratuito o analogo provvedimento Amministrativo (Scia, Dia, etc), nel rispetto delle previsioni di Piano Attuativo, e dei vari servizi comunali, e sempre prima o contemporaneamente alle opere edilizie con ultimazione delle stesse prima di qualsiasi uso.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Soggetto Attuatore fino alla data di consegna delle stesse opere a favore del Comune di Azzano San Paolo.

ART. 9 – STIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comporta l'assunzione da parte del Soggetto Attuatore dei seguenti oneri calcolati sulla base di computi metrici e stime di dettaglio e precisamente stimati in **€ 368.475,27**.

I lavori di riqualificazione del Parco pubblico di Via Fermi saranno realizzati nell'ambito delle opere di urbanizzazione secondaria, con le modalità descritte nel computo metrico dettagliato dei lavori per **€ 61.918,70**.

I lavori relativi ai suddetti interventi dovranno avere inizio entro 30 giorni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire gratuito delle Opere di Urbanizzazione del Piano

Attuativo, da parte del Comune di Azzano San Paolo ed essere ultimati entro 12 mesi dall'inizio dei lavori medesimi.

ART. 10 – INDICAZIONI SUL CALCOLO DEGLI ONERI

In relazione della l.r. 11/3/2005 N.12 Art.44, per il quale il Permesso di Costruire relativo a costruzioni destinate ad uso residenziale comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle Opere di Urbanizzazione afferenti il rilascio del Permesso di Costruire, relativo agli edifici previsti dal presente Piano Attuativo per una superficie Residenziale Complessiva (Src) di mq 3.402,40 ed una volumetria (V) di mc 11.908,40 a destinazione residenziale, comporta l'assunzione dei seguenti oneri:

- Oneri di Urbanizzazione primaria = mc 11.908,40 X €/mc 9,00 = € 107.175,60
- Oneri di Urbanizzazione secondaria = mc 11.908,40 X €/mc 13,00 = € 154.809,20

Totale Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria = € 261.984,80

Gli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria saranno verificati e determinati in sede di rilascio di Permesso di Costruire e/o analogo provvedimento amministrativo.

Gli importi determinati saranno scomputati indistintamente, a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione sopradescritte, sino all'importo complessivo dei lavori pari ad **€ 430.393,97** (*quattrocentotrentamila393/97 euro*) oltre all'IVA prevista per legge.

ART. 11 – MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI (STANDARD)

Come risulta dagli elaborati di progetto e come precisato nell'elaborato "A" (Relazione Tecnica) gli standard urbanistici previsti dal PGT per il presente P.A. ammontano a:

- Standard minimi (Sm) = $V_t / 100 \times 18 = \text{mq } 2.143,51$
di cui Verde di arredo = $3,00 \text{ mq} / 150 \text{ mc} = \text{mq } 238,17$
- Verde di mitigazione art.73 del P.D.R. (Vm) = $St \times 5\%$
= $\text{mq } 7.560,89 \times 5\% = \text{mq } 378,04$
- Standard complessivi = (Sm + Vm) = mq 2.521,55
- Parcheggi di progetto = mq 1.666,00
- Verde pubblico e di mitigazione = mq 892,00 > mq 616,21 (mq 238,17+mq 378,04)
- Totale standard di progetto = mq 2.558,00 (mq 1.666,00+ mq 892,00) > mq 2.521,55

Il P.A. non prevede pertanto la monetizzazione di superfici a standard non reperite.

ART. 12 – COSTO DI COSTRUZIONE

L'assolvimento del costo di costruzione, secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo autorizzativo, sarà eseguito secondo le modalità in vigore per il rilascio dello stesso, ai sensi dell'art. 48 della L.R. n.12 del 2005.

ART. 13 – GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia dell'esatta e totale esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard previste dal P.A. il Soggetto Attuatore costituirà una cauzione mediante fideiussione bancaria o assicurativa pari al 100% del costo delle opere da realizzare a favore del Comune di Azzano San Paolo, i cui frutti saranno goduti dall'amministrazione stessa. L'importo di tale fideiussione sarà pertanto pari ad € 430.393,97 (*quattrocentotrentamila393/97 euro*).

Detta cauzione potrà essere ridotta proporzionalmente in base agli stati di avanzamento delle opere eseguite e collaudate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di trasferimento dei beni, le garanzie già prestate dall'attuatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonea garanzia in sostituzione di quelle vigenti.

ART. 14 – VARIANTI

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. n.12 del 2005 e s.m.i. è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste nella documentazione tecnica a supporto del P.A., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di standard e per servizi pubblici. Il tutto fatto salvo quanto previsto dall'art. 5 del Piano dei Servizi e dall'art. 13 del Piano delle Regole.

Il piano attuativo è stato dimensionato e redatto in conformità al PDR e al PDS del PGT vigente. In particolare per quanto riguarda il carico urbanistico e il rapporto tra il numero dei parcheggi e le unità abitative si è fatto riferimento a quanto indicato all'art. 5 del PDS. Il numero di posti auto previsti è pari a 68 pertanto il numero degli alloggi realizzabili sono n. 34. In virtù delle suddette norme sarà possibile incrementare, per frazionamento degli alloggi e previa presentazione di una variante al progetto, il numero massimo delle unità abitative, senza apportare variante al piano attuativo approvato.

Alla luce di quanto sopra e con un incremento massimo del 10% (arrotondato per eccesso), il numero massimo di unità realizzabili senza necessità di variante al piano attuativo è pari a n. 38.

Le presenti specifiche sono contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo indicate nella "Relazione Tecnica" del Piano Attuativo.

ART. 15 – VINCOLO PER IL RILASCIO DELL'AGIBILITA'

L'agibilità dei fabbricati è subordinata al collaudo tecnico amministrativo delle Opere di Urbanizzazione previste dal PA.

ART. 16 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione urbanistica ha efficacia per il termine dei 10 anni dalla sua stipula, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12 del 2005 e s.m.i.

ART. 17 – TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

Ai sensi dell'art. 28, comma 5, legge 1150/42 e s.m.i., la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

A tale scopo il Soggetto Attuatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari di Bergamo a trascrivere il presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le spese relative e conseguenti il presente atto, saranno a totale carico del Soggetto Attuatore che si riserva di richiedere tutte e agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 18 – RIFERIMENTI NORMATIVI

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

ART. 19 – CONTROVERSIE

Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa, alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Lombardia – sezione di Brescia, competente per territorio.

ART. 20 – NORMA FINALE

Il Soggetto Attuatore accetta sin d'ora le condizioni di cui al presente schema di convenzione in attuazione del P.A. approvato con Delibera di Giunta comunale n. ____ del _____

Azzano San Paolo, addì _____ 2020