

---

Oggetto: Bozza di convenzione urbanistica

Piano di Recupero del Centro Storico  
di Iniziativa Privata Denominato "Piano di Recupero con formazione di villetta  
bifamiliare in via A. Volta"

---

(articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

- Deliberazione di adozione del Consiglio Comunale n. .... del ....
- Deliberazione approvazione definitiva del Consiglio Comunale n. .... del ....

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PER PIANO DI RECUPERO

Adottato con deliberazione  
di Giunta Comunale  
n° 33 - 18 MAR. 2014

IL VICE SINDACO  
Alessandro Civitani

IL SEGRETARIO GENERALE  
Marta Lameri



Nell'anno ..... , addì .....del mese ....., avanti al sottoscritto  
ufficiale rogante dott. .... Notaio ..... con studio in  
..... via ..... n° .....

si sono costituiti i Sigg.ri:

---

Sig. Maffioletti Pierangelo, nato a Bergamo il 06/09/1959, residente a Dalmine in  
Via Capitano Sora n° 24, (C.F. MFFPNG59P06A794W) , in qualità di titolare della  
proprietà immobiliare e/o immobile situato nel Comune censuario e  
amministrativo di Dalmine, individuato ai mappali n° 1056, 5143, 5142 del foglio n°  
309 del N.C.E.U. di mq. 673,52;

il soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente  
«recuperante», da una parte;

e

il Sig. .... , nato a .....il..... in  
qualità di responsabile del Settore .....del "pro tempore del  
Comune di DALMINE, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune  
ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e  
dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera C), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.  
267, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n.....  
in data .....

#### PREMESSO

che il sopraindicato intervenuto proprietario recuperante dichiara di avere la  
piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in  
grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie territoriale totale di mq.  
673,52 e nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) introdotto dalla  
Legge Regionale 12/2005 al posto del tradizionale Piano Regolatore Generale,  
approvato dal Consiglio Comunale in data 20 Dicembre 2011 con delibera nr.  
115 con pubblicazione Burl in data 28 Marzo 2012;

l'ambito è classificato come segue:

- come zona A «soggetta a piano di recupero» per una superficie di mq. 673,52,
- con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione  
è subordinata all'approvazione di un piano di Recupero convenzionato, qui  
denominato "Piano di Recupero con formazione di villetta bifamiliare in via A.

Volta" interno alla zona di centro storico;

come area a standards urbanistici sono localizzati:

- area a parcheggio pubblico per n. 3 posti auto,
- area a verde pubblico per una superficie di mq. 32,32.

VISTO

- la domanda di autorizzazione al piano di Recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n° 11650 del 23/05/2013 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n° .....
- la deliberazione del Consiglio Comunale n° ..... del ....., resa esecutiva in data..... con la quale veniva adottato il piano di .....
- L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di ....., nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **art. 1 - OBBLIGO GENERALE**

Il recuperante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

#### **art. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Il recuperante è obbligato in solido per sé e per altri 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 dal recuperante 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.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal recuperante 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.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future

determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

### **art. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della presente convenzione.

Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 36 (mesi) dalla stipula della convenzione.

Entro lo stesso termine il recuperante deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o aver presentato i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di recupero.

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'articolo 18.

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal recuperante è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree di proprietà di quest'ultimo.

In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

### **art. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano di recupero, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 33,34,35,36,37,38, 39, 41,42 e 43 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico/informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e

convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà redatto da tecnici abilitati individuati dal recuperante, a sua cura e spesa. In caso di mancato rispetto del termine di cui sopra, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata al recuperante, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del recuperante.

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 38 del D.P.R. n. 207 del 2010.

Tali elaborati aggiornati devono essere forniti tempestivamente al Comune.

Le spese tecniche per la redazione del piano di recupero e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

#### **art. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal recuperante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'art. 4.

#### **art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il recuperante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di recupero, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:

- A.2 percorsi pedonali e marciapiedi,
- B.1 spazi di sosta e di parcheggio;
- H. spazi di verde (35)

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

Il recuperante assume a proprio totale carico gli oneri per l' esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo e le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 7:

- A. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per edificio o porzione autonoma di edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali

e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria di ciascun edificio e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni per metri cubi di volume edificato ed edificabile;

- B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- C. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata, ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà del recuperante e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

#### **art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Nel presente piano di recupero non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

#### **art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

Nel presente piano di recupero non sono previste opere di urbanizzazione in regime di esclusiva.

#### **art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

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

- passaggi ciclabili e pedonali pertinenti alle singole utilizzazioni;
- posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

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

#### **art. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) introdotto dalla Legge Regionale 12/2005 al posto del tradizionale Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale in data 20 Dicembre 2011 con delibera nr. 115 con pubblicazione Burl in data 28 Marzo 2012; e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano di recupero, sono così quantificate:

- aree per attrezzature e servizi pubblici teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del piano di recupero:
- Aree per attrezzature e servizi pubblici delle quali è legalmente imponente la cessione gratuita al Comune in relazione al maggior peso insediativo ed ai nuovi fabbricati, quale differenza a conguaglio pari a mq. 83,20
- In relazione all'attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), alle esigenze manifestate con l'adozione e la successiva approvazione del piano di recupero, all'interno ed all'esterno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici, per una superficie netta di mq. 83,20 (n. 3 parcheggi e mq. 32,62 per area a verde).

Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

#### **art. 11- MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE**

Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 10 della presente convenzione, le nuove aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al comparto di recupero e che non vengono reperite direttamente assommano a mq 45,32.

Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di 136,00€/mq. (diconsi

centotrentaseieuro al metroquadrato), pertanto si determina che l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

45,32 mq. x 136,00 €/mq. = € 6.136,52 (diconsi seimilacentotrentaseieuro e cinquantaduecentesimi).

L'importo totale della monetizzazione è versato dal recuperante alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai recuperanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

#### **art. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

Il recuperante si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano di recupero.

#### **art. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del recuperante e dei relativi oneri accessori ammonta a €. 9 349.39 (diconsi novemilatrecentoquarantanove/39), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di recupero, comprensivo di tutti i costi di costruzione come da computo metrico estimativo allegato e comprensivo di I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il recuperante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento), rinegoziata ogni 2 anni, di quello previsto al comma precedente, con polizza fideiussoria bancaria/assicurativa n° ..... in data ..... emessa da..... per euro (.....) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto all'ultimo comma.

La garanzia non può essere estinta se non previo collaudo tecnico favorevole 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 recuperante, 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.

La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del recuperante, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di quanto previsto all'ultimo comma e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.



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 il recuperante è obbligato in solido con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui sopra, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *jure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei recuperanti, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La garanzia si estingue per il 100% (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito.

L'importo delle opere di esecuzione delle opere di urbanizzazione deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere di urbanizzazione. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione sarà limitato al costo documentato e non quello preventivato o garantito di cui ai commi precedenti del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **art. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dall'approvazione definitiva del piano di recupero.

Decorso tale data tutti gli atti tecnico/amministrativi approvati fino a tale data andranno a decadere nella loro validità legale obbligando il recuperante a riprendere l'iter tecnico/amministrativo per l'ottenimento di tutti pareri di legge per poter acquisire l'approvazione del piano di recupero.

Le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività in

conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo saranno efficaci in qualunque forma solo subordinatamente al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria e del relativo costo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.

Esclusivamente per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 1, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti in misura ridotta, deducendo dalla misura in vigore al momento del rilascio stesso la quota del costo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo permesso di costruire.

Esclusivamente per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in convenzionamento.

#### **art. 15 - VARIANTI**

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, 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 negli elaborati grafici e nelle norme tecniche di attuazione del piano di recupero e 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.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse senza presentazione di un progetto di Variante al Piano di recupero, e comunque siano conformi al regolamento edilizio ed in particolare alle norme tecniche di attuazione del piano di recupero e 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 di recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) lo spostamento dei passi carrali e gli ingressi pedonali previsti nelle planimetrie del piano di recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.

Qualora le norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti consentano per la zona urbanistica la modifica della destinazione d'uso di parte delle opere in progetto; allora saranno ammessi i cambi di destinazione d'uso degli immobili in progetto in sede esecutiva ma saranno concedibili solo a seguito del convenzionamento con il Comune per il reperimento e/o la monetizzazione delle nuove aree a standards urbanistici in relazione alle nuove destinazioni d'uso proposte dai reperenti in sede esecutiva rese ai sensi della Normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

Le varianti al Piano di recupero non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa da quella prevista ai sensi dell'art. 16, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore rispetto a quelle determinate in origine devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di recupero, che tenga conto di quanto già realizzato all'interno dell'ambito e nel suo intorno urbanistico.

Ogni variazione non può comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **art. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO DIVERSA**

Qualora su parte degli immobili inclusi nel piano di recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione d'uso diversa da quella prevista in origine, questi nuovi standards urbanistici dovranno essere convenzionati con il Comune ai sensi della Normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

Solo successivamente al convenzionamento potrà essere rilasciato il relativo atto di assenso per il rilascio della denuncia di inizio attività con il reperimento delle nuove e/o integrative aree per attrezzature e/o servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del piano di recupero.

E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, purché l'importo unitario sia valutata in base al più probabile valore immobiliare del mercato per aree simili ed adiacenti al Piano di recupero stabilite con valutazione di stima convalidata da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico-Settore Edilizia e Territorio. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato al momento della stipula convenzionamento delle nuove aree a standards urbanistico.

Qualora in seguito alla diversa destinazione risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza con conguaglio a favore del recuperante non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso

pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati anche negli dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

#### **art. 17 - COLLAUDO DEL PIANO DI RECUPERO**

Ultimate tutte le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il recuperante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del recuperante che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro e non oltre i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura delle vigenti tariffe professionali accessori e connessi che saranno esibite dal Comune.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2. In difetto il Comune, previa diffida al recuperante, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del recuperante; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

#### **art. 18 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE**

Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue: aree cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, evidenziate con il colore arancio e verde.

- per mq. 83,20 cedute gratuitamente al Comune per le urbanizzazione primaria

(aree di parcheggio, con il colore arancio;

- di cui mq. 32,62 cedute gratuitamente al Comune per le urbanizzazioni primarie (aree a verde pubblico, con il colore verde;

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, vincoli di ogni specie.

La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuita con il piano di recupero e con la convenzione.

Il Comune può rimuovere o modificare la destinazione urbanistica e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il recuperante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

Il recuperante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere e/o da asservire all'uso pubblico al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, o asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il recuperante è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il recuperante proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

Il recuperante, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

#### **art. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

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

Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal recuperante o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei

lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal recuperante; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art. 13.

Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 17, comma 2, il recuperante deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 17, comma 2, resta in capo al recuperante ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

#### **art. 20 – ASSEGNAZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI**

Nel presente Piano di Recupero non sono previsti lotti edificabili da assegnare.

#### **art. 21 – CESSIONE AREE PER EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE**

Nel presente Piano di Recupero non sono previste aree per edilizia economica popolare.

#### **art. 22 bis - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

Il progetto di piano di recupero è composto da:

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici in n° 7 tavole;
- d) progetto delle opere di urbanizzazione tav. U;
- e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- f) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune

xx

Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il recuperante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Per tutta la durata della convenzione il recuperante si obbliga a fornire

gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

### **art. 23 - SPESE**

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 del recuperante.

### **art. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

Il recuperante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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 Regolatore Generale; trovano altresì applicazione, per quanto occorra: a) l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto; L'articolo 5 della legge 22 aprile 1982, n. 168, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano di recupero, da registrarsi e trasciversi in misura fissa.

Letto, confermato e sottoscritto.

Dalmine, li .....

per il Comune

.....

il Recuperante

.....



