

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO
URBANO IN LOCALITA' CASAROLA
DI INIZIATIVA PRIVATA**

REPUBBLICA ITALIANA –

Torre de' Busi, ___/___/2016

Nel mio studio sito in

Con me _____, Notaio alla residenza di _____, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di _____, sono presenti i signori:

Leo arch.Domenico, nato a Bergamo il 10 maggio 1965, domiciliato per la carica presso la sede del comune subito detto, architetto, codice fiscale LEO DNC 65E10 A794G, che interviene al presente atto nella sua qualifica di responsabile del settore "Gestione e Controllo del Territorio", ed in quanto tale in rappresentanza, del "**COMUNE DI TORRE DE BUSI**" con sede a Torre de Busi (LC) in Via V.Veneto n.15, codice fiscale 00686450164, nominato con Decreto del Sindaco n.1/2015, a quest'atto autorizzato in forza delle Deliberazioni del Consiglio Comunale numero ___ del _____ e n. ___ del _____, provvedimenti che, in copia conforme, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettera "A" e "B" (Parte che nel corso del presente atto verrà denominata COMUNE);

e

Roncelli Rino, nato a Almenno S.Bartolomeo (BG) il 21 marzo 1940, domiciliato per la carica presso la sede della società subito detta, codice fiscale RNCRNI40C21A216E, che interviene al presente atto nella sua veste e qualifica di Amministratore Unico, ed in quanto tale legale rappresentante, della società "**La Casarola srl**" con sede a Brembate di Sopra (BG) in Via Lesina n.1/A, capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila), interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo con codice fiscale numero 03444040160e numero 379312 R.E.A., a quest'atto autorizzato in forza di nomina in data 17/12/2007 il cui verbale, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C" (Parte che nel corso del presente atto verrà denominata ATTUATORE).

Detti componenti, della cui identità personale e piena idoneità, io sono certo e faccio fede, con il presente atto,

PREMETTONO

- che la società "LA CASAROLA S.R.L." è proprietaria dell'area edificabile della superficie catastale lorda di 35.400 mq (trentacinquemilaquattrocentometriquadrati) circa, sita in **Comune di Torre de Busi (LC)** in località Casarola, corrispondente all'area coperta e di pertinenza attualmente occupata dagli edifici formanti il Nucleo di Antica Formazione omonimo e identificata con i mappali:

37 (catasto terreni) di are 41 20, **243** (catasto terreni) di are 19 20, **244** (catasto terreni) di are 03 40, **245** (catasto terreni) di are 06 70, **246** (catasto terreni) di are 05 30, **247** (catasto fabbricati) di 14 vani, **248** (catasto terreni) di are 05 10, **252** (catasto terreni) di are 00 80, **253** (catasto terreni) di are 04 10, **255** (catasto terreni) di are 01 90, **256** (catasto terreni) di are 05 00, **258** (catasto terreni) di are 00 70, **260** (catasto terreni) di are 03 00, **261** (catasto terreni) di are 03 60, **262** (catasto terreni) di are 01 80, **1117** (catasto terreni) di are 08 10, **1118** (catasto terreni) di are 06 20, **2509** (ente urbano) di are 02 77, **2510** (ente urbano) di are 03 15, **2511** (ente urbano) di are 03 18, **2512** (catasto terreni) di are 01 20, **2513** (ente urbano) di are 66 60, **2529** (catasto terreni) di are 43 80, **259** (catasto terreni) di are 40 20, e **42** (catasto terreni) di are 67 80.

Il detto complesso è costituito da n° **9** corpi di fabbrica con cortile di pertinenza e il tutto risulta oggi censito nel Catasto dei Fabbricati, al foglio 5, ed al Catasto terreni al Foglio 1 come sopra meglio specificato per i singoli mappali;

- che il suddetto complesso immobiliare appartiene alla società "LA CASAROLA S.R.L." per averlo acquistato in forza dell'atto costitutivo in data 17 dicembre 2007 n.355579 di repertorio e n. 77597 di raccolta Notaio SORMANI di Milano, registrato a Milano ufficio 5 Agenzia delle Entrate il 19 dicembre 2007 al n. 27478 serie 1T, trascritto a Bergamo con nota in data 4 gennaio 2008 ai numeri 807/448;
- che il P.G.T. vigente, pubblicato sul BURL n° 42 in data 20 ottobre 2010, e sue successive varianti, prevede la destinazione urbanistica, per l'area interessata, di "Nucleo di antica formazione soggetta a Piano di Recupero Urbano" (AF-PRU) e interna alla Zona di Recupero di cui all'art.27, Legge n.457/1978;
- che il vigente PGT prevede che l'area in oggetto sia assoggettata a Piano di Recupero convenzionato ai sensi art 28 e seguenti della L. n. 457/1978;
- che, in data 14/11/2014 n.5820 di protocollo, la soc. La Casarola srl ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione della suddetta previsione di PGT mediante un Piano di Recupero convenzionato ai sensi dell'art.28 e seguenti della Legge n.457/1978 in conformità al PGT vigente;
- che il Piano di Recupero Urbano approvato risulta conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano di Recupero Urbano;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato definitivamente il Piano di Recupero Urbano;
- che per il Rustico A, facente parte del complesso immobiliare, con SCIA prot. 5503 del 24/10/2013 s.m.i. è stato autorizzato un progetto di ricostruzione con destinazione d'uso residenziale ed è già stato corrisposto il relativo contributo di costruzione. Richiamato l'atto di impegno unilaterale allegata alla suddetta SCIA con la sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica attuativa del PRU si autorizza il totale riutilizzo dell'immobile ai fini residenziali, previa presentazione di apposita richiesta per la realizzazione delle opere necessarie per la messa a norma edilizia, impiantistica ed igienico sanitario ai fini dell'utilizzo previsto comprese le opere di urbanizzazione necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- che il Rustico E è attualmente interessato da opere di manutenzione straordinaria atte alla sostituzione della copertura di cui alla SCIA prot. 695 del 07/02/2014 smi;
- che il Rustico I è attualmente interessato da opere di manutenzione straordinaria atte alla sostituzione della copertura di cui alla SCIA prot. 3942 del 24/07/2013 smi;
- che la società "LA CASAROLA SRL." ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

**TUTTO CIÒ PREMESSO
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la società "LA CASAROLA srl".

ARTICOLO 1 – Obbligo Generale

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto di Convenzione.
2. L'ATTUATORE dichiara e garantisce di avere la piena disponibilità di tutte le aree oggetto d'intervento, con esclusione della viabilità comunale, allo stato attuale di fatto e di diritto, a corpo, con ogni accessione e pertinenza, con servitù attive e passive che vi fossero inerenti, con i diritti e le ragioni di compendio, garantite libere da contratti di locazione a favore di terzi, da pesi, oneri e vincoli qualsiasi, massime da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, nonché la facoltà di realizzare tutte le opere previste dal presente atto di Convenzione, senza la necessità di ottenere ulteriori consensi da parte di soggetti terzi alla presente Convenzione. A tal fine si assume ogni obbligo sollevando il COMUNE da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 2 – Pubblicità degli Atti

1. Il Piano di Recupero del complesso immobiliare indicato in premessa avverrà in conformità alle previsioni del PGT vigente, nonché in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione secondo gli elaborati tecnici e documenti che vengono richiamati dal presente atto, costituenti il PIANO DI RECUPERO URBANO “CASAROLA” a firma dell’ing. Dario Roncelli di Brembate Sopra iscritto all’ordine degli ingegneri di Bergamo al n° 1839 e così composto:

1. Elaborati grafici:

a. PRU01 Inquadramento urbanistico estratti	scala 1:2000
b. PRU02 Planimetria illustrativa stato di fatto	scala 1:500
c. PRU03 Planimetria stato di fatto, dati catastali e piani volumetrici situazione aree pubbliche e interni rustici	scala 1:200
d. PRU04 Rilievo Rustico A	scala 1:100
e. PRU05 Rilievo Rustico B	scala 1:100
f. PRU06 Rilievo Rustico C	scala 1:100
g. PRU07 Rilievo Rustico D	scala 1:100
h. PRU08 Rilievo Rustico E	scala 1:100
i. PRU09 Rilievo Rustico F	scala 1:100
j. PRU10 Rilievo Rustico G	scala 1:100
k. PRU11 Rilievo Rustico H	scala 1:100
l. PRU12.0.1.2.3 Rilievo Rustico I	scala 1:100
m. PRU13 Planimetria stato di progetto, situazione aree esterne Descrizione degli interventi sugli edifici	scala 1:500
n. PRU14 Planimetria stato di progetto, opere di urbanizzazione	scala 1:500
o. PRU15 Linee guida per ricostruzione Rustico A (SCIA prot. n.5503 del 24.10.2013 s.m.i.)	scala 1:100
p. PRU16 Linee guida per restauro Rustico E (SCIA prot. n.4138 del 11.08.2014 s.m.i.)	scala 1:100
q. PRU17 Simulazione fotografica digitale, sezioni ambientali	scale varie
r. PRU18 Livellette stradali, particolari costruttivi, sdemanializzazione sentiero	scale varie

- | | |
|---|----------------------|
| s. PRU19 Verifica superficie drenante ipotesi di progetto | scala 1:500 |
| t. PRU20 Stato di Confronto: restauro Rustico E (linee guida per restauri) | scala 1:100 |
| u. PRU21 Planimetria di dettaglio per sdemanializzazione sentiero e soluzioni alternative | scala 1:200 - 1:2000 |
| v. PRU22 Finiture alternative manto stradale ipotesi di repertorio applicativo | scala 1:500 |
| w. PRU23 Allargamento tratto stradale n.3 esterno al PRU | scala 1:200 |
| x. PRU24 Planimetria riepilogativa cessioni aree | scala 1:500 |
2. Bozza di Convenzione;
 3. Relazione illustrativa;
 4. Norme tecniche di attuazione;
 5. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto;
 6. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto;

ARTICOLO 3 – Dati Plano/Volumetrici e Varianti al P.R.U.

1. L'ATTUATORE e aventi causa, nel rispetto del presente atto di Convenzione e degli elaborati tecnici, potranno realizzare interventi conformi alle norme di Piano sui fabbricati con le seguenti caratteristiche tecniche:
 - a) Volumetria massima (V) esistente pari a mc 12.803,16 (dodicimilaottocentotse/16) calcolata secondo le norme del PGT al fine del calcolo delle aree per servizi e non corrispondente alla reale;
 - b) Altezza massima (H) esistente; detta altezza si intende quella realmente misurabile in loco e comprensiva di eventuale recupero sottotetto ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. n.12/2005 e s.m.i. che potrà avvenire senza modifica delle quote di colmo e di gronda;
 - c) Superficie coperta (Sc) esistente pari a mq 1.955,51 (millenovecentocinquantacinque/51);
 - d) Superficie Lorda di Pavimento esistente pari a mq 4.267,72 (quattromiladuecentosessantasette/72);
 - e) Destinazione d'uso ammessa: residenziale e funzioni ad essa compatibili.

I suddetti dati sono suddivisi per i singoli edifici facenti parte del Piano secondo la tabella sotto riportata

Tabella 1 - CONSISTENZA EDILIZIA					
EDIFICIO	VOLUME TOTALE mc	VOLUME RESIDENZIALE mc	VOLUME AGRICOLO mc	SUPERFICIE COPERTA mq	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO mq
A <small>(rif. SCIA n.5503 del 24.10.2013)</small>	870,12	664,47	205,65	157,66	290,04
B	286,92		286,92	47,82	95,64
C	1.447,71	1.034,52	413,19	172,42	482,57
D	505,74		505,74	84,29	168,58
E	529,83		529,83	88,30	176,61
F	988,47	210,96	777,51	109,83	329,49
G	338,19	338,19		56,36	112,73
H	653,31	653,31		72,59	217,77
I	7.182,87	5.386,02	1.796,85	1.166,24	2.394,29
totale	12.803,16	8.287,47	4.515,69	1.955,51	4.267,72

2. Per la costruzione dei predetti fabbricati l'ATTUATORE si impegna a:

- a) rispettare le indicazioni e prescrizioni del Piano di Recupero che si intendono vincolanti e non derogabili per quanto riguarda: la volumetria esistente, l'altezza massima, gli allineamenti indicati, il rapporto di copertura, il numero di piani fuori terra e l'impostazione plano-volumetrica dei fabbricati;
- b) rispettare tutte le indicazioni con riferimento alle norme tecniche del PRU, e per quanto non specificato, allo strumento urbanistico generale;
- c) realizzare le costruzioni in conformità e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei relativi provvedimenti autorizzativi da ottenere prima di ogni singolo intervento e per le opere di urbanizzazione;
- d) realizzare le opere di urbanizzazione, sostenendone i relativi costi, che si rendono necessarie ai fini dell'attuazione del Piano di Recupero, anche secondo le prescrizioni impartite dai gestori dei sottoservizi e dei servizi tecnici a rete.

ARTICOLO 4 – Obbligazioni

1. L'ATTUATORE, in relazione al disposto dell'art.28, V comma, della Legge n.1150/1942 e successive modifiche, si obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a:

- a) cedere gratuitamente al COMUNE, in totale ed esclusiva proprietà, l'area della superficie complessiva di circa mq 1.324,79 (milletrecentoventiquattro/79) di cui 221,74 a titolo di servizi (standard urbanistico) e mq 1103,05 a titolo di permuta, individuate come segue:

- mq 221,74 (duecentoventuno/74), area in progetto come all'interno dell'ambito AF-PRU identificata nella Tavola 14 destinata a parcheggio;

- mq 134,56 (centotrentaquattro/56), aree interne all'ambito AF-PRU, come identificate nella **Tavola 14/24**, provenienti da allargamenti stradali in progetto;
 - mq 570,04 (cinquecentosettanta/04) di cui mq. 32,00 (trentadue/00) all'interno dell'ambito AF-PRU e i restanti mq 538,04 (cinquecentotrentotto/04) in ambito AIP sulla scorta di precedenti accordi di cui alla D.C.C. n.10 del 09/04/2014;
 - mq 19,15 + mq 62,97 = mq 82,12 (ottantadue/12), area destinata ad allargamento stradale esterna al PRU comprensivo di tratti pedonali a monte e a valle, come identificata nella **Tavola 14/24**;
 - mq 316,33 (trecentosedici/33) circa, sedime per percorso pedonale verso monte alternativo, come identificate nella **Tavola 24/24**;
(il suddetto sedime, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà variare, in più od in meno, durante la fase esecutiva a seconda della morfologia del terreno ovvero a seguito di una migliore individuazione).
- b) a riservare e mantenere nel tempo una porzione di circa mq 30,00 (trenta/00), identificata come accesso carrabile alla pertinenza del "Rustico C", come privata ma di pubblico transito al fine di garantire lo spazio di manovra per l'inversione di marcia;
- c) realizzare a proprie spese e cure, tutte le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto di propria competenza previste dal Piano di Recupero, così come risultanti negli elaborati allegati al Piano stesso e citate all'art.3 del presente atto di Convenzione, il cui costo ammonta rispettivamente per le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, ad Euro 250.396,01 (duecentocinquantamilatrecentonovantasei/01) (listino prezzi CCIAA Bergamo 2010) per le opere interne al comparto ed ad Euro 85.435,59 (ottantacinquemilaquattrocentotrentacinque/59) (listino prezzi CCIAA Bergamo 2015) per le opere esterne al comparto, come risultante dalla relativa stima allegata al Piano di Recupero; tale importo che non costituisce tetto massimo di spesa sarà aggiornato secondo la stima dei lavori allegata al progetto esecutivo di cui all'art.6 del presente atto di Convenzione;
- d) assumersi a carico il contributo di costruzione relativo al contributo commisurato al costo di costruzione ed agli oneri secondo le seguenti modalità:
- d1) Il contributo sulle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere versato solo per l'eventuale conguaglio a favore del COMUNE, ai sensi art. 38 comma 7 bis L.R. 12/05 smi, nel caso l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria risultasse inferiore. Qualora il conguaglio dovesse risultare a favore dell'ATTUATORE nulla sarà dovuto dal Comune;
 - d2) Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno versati secondo le tariffe comunali e modalità vigenti al momento dell'approvazione della presente convenzione ai sensi art 38 comma 7bis

della L.R. 12/2005 smi, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima, il tutto fatto salvo le eventuali modifiche della norma citata, modifiche alle quali ci si dovrà riferire.

d3) Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà determinato al momento dell'efficacia del relativo titolo edilizio abilitativo.

e) assumersi a carico le spese inerenti l'incarico che l'Amministrazione Comunale affiderà a tecnico (o tecnici) abilitato(i) per il collaudo in corso d'opera e finale delle urbanizzazioni previste dal Piano di Recupero;

f) a sottoscrivere la convenzione entro 45 giorni dall'approvazione del PRU in Consiglio Comunale.

2. Le aree cedute al pubblico, destinate a parcheggio pubblico quali aree a standard urbanistico, ammontano complessivamente a mq. 221,74 (duecentoventuno/74), e risultano individuate nell'elaborato planimetrico allegato al presente atto di Convenzione.

3. IL COMUNE si obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a:

a) cedere gratuitamente all'ATTUATORE, in totale ed esclusiva proprietà, l'area della superficie complessiva di circa mq 1.025,25 (milleventicinque/25), in permuta ai mq 1103,05 di cui al punto 1), la maggior superficie a favore del comune si intende comunque compensata con le aree sottodescritte senza ulteriori riconoscimenti di controprestazione. Tali aree sono costituita da:

- mq 433,97 (quattrocentotrentatre/97) di cui mq. 147,16 (centoquarantasette/16) all'interno dell'ambito AF-PRU e i restanti mq 286,81 (duecentoottantasei/81) in ambito agricolo, sedime dell'attuale percorso pedonale verso monte, come identificata nella **Tavola 21/24**;
- mq 567,08 (cinquecentosessantasette/08), aree in ambito ATR sulla scorta di precedenti accordi di cui alla D.C.C. n.10 del 09/04/2014;
- mq 24,20 (ventiquattro/20), aree interne all'ambito AF-PRU, come identificate nella **Tavola 14/24**, provenienti da sistemazioni stradali in progetto;

4. Ai fini del perfezionamento della permuta relativa ai soli sedimi dei percorsi pedonali le cui superfici sono indicate al punto 1 ed al punto 3 precedenti, l'attuatore si impegna a realizzare la strada di collegamento con la località Ca' Martinone e del relativo parcheggio entro 6 mesi dall'approvazione del relativo titolo abilitativo per la porzione compresa nel PRU che dovrà essere presentato entro 45 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione del PRU. Le caratteristiche della strada sono quelle indicate nel permesso di costruire delle opere di urbanizzazione relative al PL Casarola prot. n.6980 del 31/12/2015. Il tratto di strada e relativo parcheggio così concordati dovranno essere resi fruibili entro 30 giorni dalla loro realizzazione nonché raggiungibili, in sicurezza dalla strada comunale esistente; la strada comunale esistente all'interno del PL

Casarola, prevista ad utilizzo pedonale, sarà provvisoriamente sistemata, a cura e spese dell'attuatore, per l'utilizzo carrabile in attesa del completamento della strada di PL di collegamento; in funzione della pavimentazione proposta l'attuatore se ne assume la manutenzione sino alla realizzazione del passaggio pedonale previsto; la mancata realizzazione dell'opera nei tempi e modi previsti farà decadere la prevista permuta dei sentieri pedonali.

5. Il sedime del sentiero da cedere al Comune, di cui al comma 1 lett. a) quinta linea del presente articolo, risulta individuato in modo indicativo e sulla linea di massima pendenza; il progetto di realizzazione dello stesso dovrà essere redatto garantendo una pendenza non superiore al 18% circa, garantendo lo scarico dell'acqua piovana all'esterno del sedime per evitare il ruscellamento all'interno del sentiero con tecniche di ingegneria naturalistica. La realizzazione del nuovo sentiero, sostitutivo del sentiero comunale esistente, è a cura e spese dell'attuatore.

In ogni caso, come individuato nella tavola n° 24 del PRU, l'attuale sedime del sentiero comunale non potrà essere chiuso o reso inutilizzabile sino alla realizzazione del tratto sostitutivo.

ARTICOLO 5 – Attrezzature e Servizi Pubblici o di Interesse Pubblico, Monetizzazione

1. Le aree pubbliche o di interesse pubblico per attrezzature e servizi pubblici (standard urbanistico) che competono al Piano di Recupero, sono così quantificate:
 - Volume urbanistico: mc 12.803,16– unità immobiliari dichiarate n°9;
 - Aree a standard urbanistico: 15,50 mq/ab per aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune ed aree verdi, 1 posto auto per unità immobiliare di mq 12,50/cad per aree a parcheggio;
 - Totale aree cedute al pubblico reperite e computabili a standard urbanistico, mq. 221,74 corrispondente a n° 11 posti auto.

In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di Recupero, all'interno di quest'ultimo sono state reperite aree idonee ad essere qualificate a standard urbanistico per una superficie complessiva pari a mq. 221,74 destinate a parcheggio ed equivalenti a n° 11 posti auto.

Visto l'art.4 e 5.1 del presente atto di Convenzione nonché l'art. 3.2.9 del Piano delle Regole, le aree a standard urbanistico che competono al Piano di Recupero e che non vengono reperite all'interno del PRU assommano a mq. 1.322,99 (come da tabella 2 successiva).

Tali aree risultano reperite ai sensi dell'art. 19 della convenzione urbanistica del PL Casarola del 4 novembre 2005 (notaio Fahrat rep 156168) in quanto operazione Urbanistica contermine (come da tabella 3 successiva).

Tabella 2 - STANDARD URBANISTICI PRU							
Edificio	Intervento previsto dal PRU	Obbligo Reperimento standard art 3.2.9 NTA del PdR	Volume di riferimento	Servizi da reperire (mq=volume/150 mc/ab x 15,5mq/ab)	Obbligo reperimento parcheggi ai sensi art. 2.7 NTA del PdR	Servizi da reperire 1 posto auto ogni unità immobiliare ¹	Servizi reperiti p.a.=posto auto
A	Ricostruzione (rif SCIA 5503/13)	Si	870,12	89,91	SI	1	1 p.a.
B	Ricostruzione e cambio destinazione d'uso	Si	286,92	29,65	SI	1	1 p.a.
C	Ricostruzione e cambio destinazione d'uso	Si	1.447,71	149,60	SI	1	1 p.a.
D	Ricostruzione e cambio destinazione d'uso	Si	505,74	52,26	SI	1	1 p.a.
E	Ricostruzione e cambio destinazione d'uso	Si	529,83	54,75	SI	1	1 p.a.
F	Ristrutturazione e Parziale cambio d'uso	Si	988,47	102,14	SI	1	1 p.a.
G	Ristrutturazione	SI	338,19	34,95	SI	1	1 p.a.
H	Ristrutturazione	SI	653,31	67,51	SI	1	1 p.a.
I ²	Ristrutturazione e cambio destinazione d'uso	Si	7182,87	742,23	SI	1	1 p.a.
							2 p.a. ³
Totale			12.803,16	1.322,99⁴		9	11

¹ L'esatto numero delle unità immobiliare e di conseguenza dei posti auto verrà definita con i relativi titoli abilitativi

² Lo standard urbanistico calcolato per l'edificio I è calcolato sulla destinazione residenziale con un'unica unità immobiliare. Lo standard urbanistico dovuto varierà al variare della destinazione urbanistica ed al variare del numero delle unità immobiliari da definirsi con il permesso di costruire

³ Posti auto a disposizione del PRU per nuove unità immobiliari

⁴ Area a servizi già reperite ai sensi art 19 della convenzione urbanistica del PL Casarola del 4 novembre 2005 (notaio Fahrat rep. 156168)

Tabella 3 - STANDARD URBANISTICI PL "CASAROLA" rif. Relazione Illustrativa e art.19 della convenzione allegate al PL "Casarola" convenzionato il 04/11/2005 in corso di attuazione.			
<i>DESTINAZIONE AREE</i>	<i>AREE A STANDARD RICHIESTE</i>	<i>AREE A STANDARD PL CEDUTE</i>	<i>ESUBERO</i>
Parcheggi pubblici:	1.152 mq	2.046,28 mq	894,28 mq
Verde pubblico attrezzato:	5.760 mq	9.416,64 mq	3.656,64 mq
Edilizia scolastica:	1.728 mq	Sommata alle superfici per attrezzature comuni	
Attrezzature comuni:	1.536 mq	9.898,06 mq	6.634,06 mq
TOTALE	10.176 mq	21.360,98 mq	11.184,98 mq
Tabella 4 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI PRU Recuperando l'esubero delle aree identificate nel limitrofo PL "Casarola", di cui all'art. 19 della convenzione e all'art.8 della relazione allegate al PL			
<i>DESTINAZIONE AREE</i>	<i>AREE A STANDARD PRU RICHIESTE</i>	<i>ESUBERO STANDARD PL "CASAROLA"</i>	<i>ESUBERO RIMANENTE PER ALTRI INTERVENTI CONTERMINI (art. 19 Convenzione PL)</i>
Parcheggi pubblici:	9 posti auto	Non necessario (Verificata)	
Attrezzature e Servizi Pubblici o di Interesse Pubblico:	1.322,99 mq	11.184,98 mq	9.861,99 mq
Il calcolo delle aree a standard afferenti al PL Casarola comprendono anche aree comunali e demaniali che si riconosce non facciano parte della quota di standard urbanistici. In ogni caso essendo ampiamente verificato l'esubero rispetto alle reali aree a standard del PL si procederà alla ricognizione dell'esatta quantificazione in apposita variante al PL stesso			

2. Nel caso durante l'attuazione del Piano le unità immobiliari dovessero aumentare i posti auto da reperire gli stessi potranno essere monetizzati, tale facoltà non si applica all'edificio I che dovrà obbligatoriamente reperire i servizi a parcheggio ai sensi art. 2.7 NTA del PdR con la seguente precisazione: la dotazione di aree a servizi relative all'edificio I è stata valutata nel caso lo stesso edificio mantenga una destinazione d'uso residenziale con una sola unità immobiliare, nel caso l'edificio muti la destinazione d'uso, o venga frazionato in più unità immobiliari, dovrà garantire il reperimento degli standard integrativi anche tramite recupero dall'esubero rimanente del PL Casarola, monetizzazione o realizzazione di standard qualitativo eccettuato quanto previsto per i parcheggi (oltre ai due già realizzati ancora utilizzabili a tal fine per un massimo quindi di due ulteriori unità immobiliari).

Il Piano di Recupero Urbano individua un'area adiacente al rustico I così descritta urbanisticamente:

- a) PTCP art.60. Ambiti a prevalente valenza paesistica: la norma ammette limitate utilizzazioni di aree contigue ai tessuti edificati per ospitare il soddisfacimento dei fabbisogni insediativi strettamente commisurati alla domanda endogena.
- b) PIF Parte Seconda (Valle San Martino) art.5 Formazioni vegetali irrilevanti/degradate: popolamenti composti in prevalenza da specie esotiche di origine artificiale in abbandono o diffusasi spontaneamente costituiti in situazioni di aree dismesse, cave e discariche, scarpate, argini di strade, ferrovie e canali, non classificabili come bosco.

- c) Ai fini del computo per il raggiungimento dei minimi necessari richiesti per le suddette aree a standard si considerano sempre ammissibili anche aree assoggettabili a servitù di uso pubblico.

ARTICOLO 6 – Opere di Urbanizzazione Primaria

1. L'ATTUATORE, in relazione al disposto dell'art.28, V comma, della Legge n.1150/1942 e successive modifiche, si obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto, sinteticamente descritte in seguito, concordate e approvate dal COMUNE, con un progetto esecutivo da presentarsi successivamente all'approvazione del Piano di Recupero:

a) strada del Borgo e Parcheggio pubblico:

Dovranno essere realizzate opere di pavimentazione, viabilità e arredo urbano per le aree libere (strade, camminamenti, passaggi, ecc.), posate in armonia con le aree pubbliche e private limitrofe, con limitato utilizzo dell'asfalto, verranno realizzate secondo la finitura da scegliere e campionare sulla scorta delle indicazioni di PRU, di cui alla tavola 22, e comunque di spessore non inferiore 8/10 (otto/dieci) se in cubetti, cm. 6 (sei) circa se in lastre a spacco, posate su caldana in cls con spessore non inferiore a cm.15,00 (quindici) armata con rete elettrosaldata di diametro mm.5,00 (cinque) passo cm.20,00 (venti) x cm.20,00 (venti) (doppia rete ove presente finitura in lastre a spacco cm. 6 (sei) circa di cui sopra), e comunque da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale. Tutta la pavimentazione e i pezzi speciali (chiusini, griglie, ecc.) della strada ed i percorsi di accesso pedonale dovranno essere dimensionati e realizzati per resistere ai carichi di prima categoria.

b) ampliamento dell'attuale strada di accesso ed esterna al comparto storico:

La strada dovrà essere realizzata con massicciata in inerte (anche riciclato certificato) dello spessore di cm 40 compreso l'eventuale esistente, un sovrastante strato di cm 10 di stabilizzato (anche riciclato certificato) rullato; successiva pavimentazione bituminosa costituita da una strato di tout-venant bitumato dello spessore di cm 10 e successivo manto di usura in bitulite dello spessore di cm 3; particolare attenzione dovrà essere posta nel dimensionamento statico della strada in rapporto ai muri di sostegno esistenti a confine con gli edifici residenziali esistenti posti a valle della strada di progetto. Eventuali muretti o muri di sostegno potranno essere in calcestruzzo armato a vista ovvero rivestiti in pietra in base all'impatto visivo, previo parere vincolante conforme della Commissione Paesaggio del Comune.

c) impianto di illuminazione pubblica

l'impianto sarà eseguito dall'ATTUATORE in accordo con il COMUNE e in conformità alla normativa regionale in vigore, stabilendo fin da ora che le caratteristiche dell'impianto saranno tali da armonizzarlo a quello già esistente nelle aree pubbliche limitrofe. Il consumo di energia elettrica e la relativa manutenzione saranno a carico del COMUNE dopo la consegna dell'impianto stesso, previo regolare collaudo e prova di funzionamento. Le spese relative all'allaccio e al collaudo saranno a totale carico dell'ATTUATORE, altresì la manutenzione fino alla presa in carico; il collaudo è affidato sin da ora al gestore dell'impianto di pubblica illuminazione comunale. Oltre alla normale tubazione, in attuazione delle disposizioni di cui all'art.40, Legge n.166/2002, dovrà essere posizionato lungo tutto il tracciato stradale, una linea (cavidotti di adeguata dimensione, conformi alle norme tecniche UNI e CEI pertinenti, per il passaggio di cavi di telecomunicazioni e di altre infrastrutture digitali) a disposizione del COMUNE, composta da tubazione in PVC corrugato serie pesante di diametro cm.16,00 (sedici) con pozzetti intervallati ogni m.20,00 (venti) circa, e cambio di direzione, delle dimensioni di cm.30,00 (trenta) x cm.30,00 (trenta) senza fondo e con coperchio;

d) opere di mitigazione a verde

le opere destinate a mitigare la percezione da valle della porzione fuori terra del nuovo parcheggio, con riferimento alla tavola 13/17, saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale e dovrà prevedere l'impianto di essenze arboree e arbustive in quantità adeguata. L'Amministrazione Comunale in ogni caso non prenderà in carico le opere a verde pubblico se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento della vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione.

A tale scopo, decorsi 2 (due) anni dalla completa realizzazione delle opere suddette e comunque dal collaudo positivo delle stesse a norma dell'art.11, l'ATTUATORE dovrà richiedere al competente Ufficio Comunale una visita di sopralluogo che accerti le condizioni di attecchimento delle essenze e di manutenzione generale del manto erboso;

e) fognatura e rete idrica

l'ATTUATORE, considerato lo schema delle tubazioni di cui alla tavola 14, si impegna alla loro realizzazione secondo le indicazioni e prescrizioni dettate dal gestore del servizio;

f) distribuzione gas metano

L'ATTUATORE ai fini della fornitura di energia termica a disposizione degli edifici eseguirà opere a tali fini ricorrendo a tecnologie più avanzate ed ecosostenibili a seconda delle esigenze dei singoli immobili in sostituzione della rete del metano per la quale non eseguirà le opere relative; l'ATTUATORE si impegna comunque alla realizzazione della rete del metano, nel caso rinunci ad utilizzare le tecnologie sostitutive di cui al comma precedente, secondo le indicazioni e prescrizioni dettate dal gestore del servizio;

g) rete energia elettrica, telefonica e telecomunicazioni

l'ATTUATORE si impegna alla loro progettazione e realizzazione secondo le indicazioni e prescrizioni dettate dal gestore del servizio. L'eventuale cabina elettrica di trasformazione dovrà essere realizzata all'interno dell'involuppo delle costruzioni previste dal Piano di Recupero o al piano interrato, senza occupare aree pubbliche o asservite ad uso pubblico; l'eventuale cabina elettrica di trasformazione potrà essere realizzata anche all'esterno del perimetro del PRU su aree dell'Attuatore ovvero su aree previste in cessione o già cedute al Comune all'interno del PL Casarola a seguito di autorizzazione facoltativa di quest'ultimo;

h) arredo urbano:

L'arredo urbano dovrà essere realizzato contemplando elementi di design coerenti con la dotazione pubblica limitrofa del contesto storico e comunque da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale;

i) segnaletica orizzontale e verticale

la segnaletica dovrà essere redatta in conformità del nuovo codice della strada da definire preventivamente con gli Uffici Comunali competenti.

2. L'elenco di cui sopra, nonché quanto contenuto negli elaborati del Piano di Recupero e dei progetti delle opere di urbanizzazione, si intende non esaustivo, con la conseguenza che è comunque a carico dell'ATTUATORE quanto non previsto ma inerente la corretta realizzazione di tutte le opere allo scopo di renderle fruibili, comprensivo anche dei contratti e degli allacci alle singole forniture, demandando alla sola fase di collaudo la voltura delle utenze a favore del COMUNE.

Tutte le opere dovranno essere conformi alla normativa vigente, alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli enti competenti, nonché alle prescrizioni riportate sui provvedimenti edilizi autorizzativi.

3. Il costo delle citate opere ammonta ad Euro 250.396,01 (duecentocinquantamilatrecentonovantasei/01) (listino prezzi CCIAA Bergamo 2010) per le opere interne al comparto ed ad Euro 85.435,59 (ottantacinquemilaquattrocentotrentacinque/59) (listino prezzi CCIAA Bergamo 2015) per le opere esterne al comparto, come documentato dai computi metrici estimativi, che si allegano al presente atto. Si dà atto che tale importo è superiore alla somma dovuta per oneri di urbanizzazione primaria relativamente all'intervento di ristrutturazione afferente la destinazione residenziale secondo la seguente tabella e pertanto si ritengono tali opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.45, L.R. n.12/2005 e s.m.i.. In attuazione, delle disposizioni di cui all'art.122, comma 8, del D.P.R. n.163/2006 come modificato dal D.Lgs. n.152/2008, Codice dei Contratti Pubblici, per l'affidamento dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione, si dà atto che le opere di urbanizzazione da realizzare sono esclusivamente di tipo primario e l'importo è sotto la soglia comunitaria, pertanto l'ATTUATORE non dovrà esperire una gara ad evidenza pubblica mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, fatte salve future modifiche delle prevalenti norme statali.

Fanno eccezione le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli artt.32 e 207 e seguenti del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i.. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto ATTUATORE.

La seguente tabella individua l'ammontare degli oneri di urbanizzazione alla data di approvazione, la stessa è valida nei termini previsti dal richiamato art. 38 c. 7bis della L.R. 12/05 smi (vedi art. 4 lett c2 della presente convenzione).

Tabella 5 – CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA BORGO CASAROLA (rif. DGC 92 del 03/12/2012)

EDIFICIO (intervento a progetto)	INTERVENTI DI:				IMPORTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
	NUOVE COSTRUZIONI, DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (3,50 €/mc)		RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE (1,40 €/mc – 1,75 €/mc Rustico A)		
Rustico A (ristrutturazione)	205,65	mc	664,47	mc	€ 1.882,60
Rustico B (ristrutturazione)	286,92	mc			€ 1.004,22
Rustico C (ristrutturazione)	413,19	mc	1034,52	mc	€ 2.894,49
Rustico D (ristrutturazione)	505,74	mc			€ 1.770,09
Rustico E (ristrutturazione)	529,83	mc			€ 1.854,40
Rustico F (ristrutturazione)	777,51	mc	210,96	mc	€ 3.016,63
Rustico G (ristrutturazione)			338,19	mc	€ 473,47
Rustico H (ristrutturazione)			653,31	mc	€ 914,63
Rustico I "Palazzo" (ristrutturazione)	1.796,85	mc	5.386,02	mc	€ 13.829,40
	=		=		=
TOTALE	4.515,69	mc	8.287,47	mc	€ 27.639,94

Totale importo oneri di urbanizzazione primaria = € 27.639,94 - € 1.882,60 (SCIA Rustico A) = € 25.757,34

Totale importo opere di urbanizzazione primaria = € 250.396,01 interne al comparto (listino 2010) + € 85.435,59 esterne al comparto (listino 2015) = € 335.831,6

Tabella 6 – CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA BORGO CASAROLA (rif. DGC 92 del 03/12/2012)

EDIFICIO (intervento a progetto)	INTERVENTI DI:				IMPORTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
	NUOVE COSTRUZIONI, DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (14,00 €/mc)		RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE (5,60 €/mc – 7,00 €/mc Rustico A)		
Rustico A (ristrutturazione)	205,65	mc	664,47	mc	€ 7.530,39
Rustico B (ristrutturazione)	286,92	mc			€ 4.016,88
Rustico C (ristrutturazione)	413,19	mc	1034,52	mc	€ 11.577,97
Rustico D (ristrutturazione)	505,74	mc			€ 7.080,36
Rustico E (ristrutturazione)	529,83	mc			€ 7.417,62
Rustico F (ristrutturazione)	777,51	mc	210,96	mc	€ 12.066,52
Rustico G (ristrutturazione)			338,19	mc	€ 1.893,86
Rustico H (ristrutturazione)			653,31	mc	€ 3.658,54
Rustico I "Palazzo" (ristrutturazione)	1.796,85	mc	5.386,02	mc	€ 55.317,61
	=		=		=
TOTALE	4.515,69	mc	8.287,47	mc	€ 110.559,75

Totale importo oneri di urbanizzazione secondaria = € 110.559,75- € 7.530,39 (SCIA Rustico A) = € 103.029,36

In ogni caso quanto indicato nelle soprastanti tabelle ha carattere prettamente indicativo finalizzato ad una prima verifica relativa allo scomputo degli oneri primari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, per gli oneri di urbanizzazione secondaria, alla verifica di quanto già versato al Comune. Pertanto quanto sopra indicato non ha carattere né definitivo né vincolante in quanto l'esatto ammontare degli oneri di urbanizzazione sia primaria sia secondaria sarà effettivamente verificato al momento della formazione del titolo abilitativo tenendo conto dell'effettivo intervento proposto, delle destinazioni d'uso e dei relativi cambi di destinazione d'uso contenuti.

ARTICOLO 7 – Termini per gli Adempimenti

1. L'ATTUATORE si obbliga a procedere alla stesura dei materiali di finitura della pavimentazione, della segnaletica orizzontale e verticale, a seguito dell'intervento edilizio sul lotto privato, e comunque previo nulla osta del COMUNE.
2. L'ATTUATORE si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione previste, ad esclusione di quanto previsto al periodo precedente, nonché ad attuare gli impegni di cui all'art.4 del presente atto di Convenzione, fatta eccezione per l'opera prevista al punto 4 dell'art. 4, entro 10 (dieci) anni dalla data della sottoscrizione del presente atto di Convenzione. Potranno essere concesse, a discrezione del Comune, proroghe annuali previa revisione degli impegni assunti con il presente atto di Convenzione.
3. Ogni variante al progetto di cui al presente atto di Convenzione dovrà essere preventivamente approvata dalle parti.
4. Resta stabilito che il COMUNE non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità, nemmeno parziale, per i fabbricati che verranno realizzati all'interno del Piano di Recupero, se non quando, l'ATTUATORE o chi per esso, avrà adempiuto agli obblighi inerenti la realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria e al loro collaudo, anche parziale.

ARTICOLO 8 – Durata della Convenzione

1. La durata della presente Convenzione, è definita in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero e del quale la presente Convenzione è parte integrante.
2. Qualora alla predetta scadenza, risultasse solo il mancato recupero di alcune porzioni di fabbricato, a fronte dell'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste e le stesse collaudate, nonché assolti dall'ATTUATORE tutti gli altri impegni assunti, lo stesso non perderà la potestà edificatoria di tali aree, secondo quanto già previsto dal presente Piano di Recupero.

ARTICOLO 9 - Garanzie

1. A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere in oggetto e degli impegni assunti con il presente atto di Convenzione, si dà atto che l'ATTUATORE ha già costituito una cauzione mediante polizza fideiussoria n. _____ Prot. del _____ emessa dall'assicurazione _____ con sede a _____, immediatamente escutibile a prima richiesta e per un importo di Euro 425.000,00 (quattrocentoventicinquemila). La predetta fideiussione dovrà essere rinnovata automaticamente fino allo svincolo rilasciato dal COMUNE.
2. L'importo della cauzione, che in corso d'opera potrà essere ridotto in relazione alle opere realizzate e certificate dal collaudatore, e fatto salvo l'eventuale ricostituzione secondo l'importo originario, è stato calcolato in relazione all'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art.6, maggiorato dell'interesse del 27% (ventisette per cento) e comprensivo delle spese di progettazione, di direzione dei lavori, oneri della sicurezza, del collaudo e dell'I.V.A. dovuta per legge.
3. La fidejussione per le opere a verde viene stabilita forfetariamente in Euro 8.000,00 (ottomila) pari al 1,90% (uno/9 per cento) circa della fidejussione succitata e verrà svincolata a seguito dell'esito favorevole del sopralluogo di cui all'art.6. Tale svincolo costituisce la presa in carico delle opere a verde, conseguentemente il COMUNE se ne assume gli obblighi inerenti la manutenzione ordinaria a straordinaria.
4. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, la società "LA CASAROLA S.R.L." autorizza il COMUNE a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad oggi opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il COMUNE andrà a fare, fatte salve naturalmente per il COMUNE DI TORRE DE BUSI le altre rivalse di Legge.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al presente articolo, 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 iure 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 proponenti di cui all'articolo 12 del presente atto di Convenzione, 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.

ARTICOLO 10 – Intervento Sostitutivo

1. Il COMUNE si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dell'ATTUATORE ed a spese dello stesso, rivalendosi nei metodi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il COMUNE lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore in ogni caso a 30 (trenta) giorni.

ARTICOLO 11 - Collaudo

1. Ultimate le opere di urbanizzazione, l'ATTUATORE presenta al COMUNE una dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere corredata da:
 - a. dichiarazione di conformità delle opere realizzate e rispetto alla normativa vigente e al progetto approvato;
 - b. certificati di conformità o collaudo degli impianti realizzati, corredati dagli allegati previsti dalla normativa di settore;
 - c. elaborati "as built" (su supporto cartaceo e informatico) che rappresentino esattamente quanto realizzato anche con riferimento alla localizzazione delle reti interrate;
 - d. piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
2. Entro 30 (trenta) giorni successivi alla presentazione della comunicazione di ultimazione dei lavori, il tecnico collaudatore, designato dal COMUNE, inizierà le procedure, da concludersi entro i successivi 90 (novanta) giorni, ad esperire gli opportuni accertamenti. Il verbale di collaudo favorevole redatto e trasmesso all'Amministrazione costituirà, decorsi 90 (novanta) giorni dalla notifica al COMUNE, atto di accettazione formale delle opere dell'Amministrazione Comunale ai fini dell'estinzione della garanzia fideiussoria. In ogni caso, ai sensi degli art 120 e 141 c.3 del D.lgs, 163/2006 smi e dell'art. 229 comma 3 del DPR 207/2010, il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorsi i due anni, il collaudo si intende approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del suddetto termine. Nell'arco di tale periodo l'attuatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, indipendentemente dall'intervenuto rilascio della garanzia fideiussoria. Dopo l'approvazione del collaudo definitivo, sia espresso in modo formale che per decorrenza dei termini di legge, il collaudo l'attuatore sarà comunque soggetto alla responsabilità decennale di cui all' Art.1669 del cod.civ.
3. Tutte le opere di urbanizzazione ed i relativi impianti passeranno gratuitamente in proprietà/uso al COMUNE DI TORRE DE' BUSI dopo accertamento della loro buona regolare esecuzione mediante collaudo e dell'avvenuta consegna delle certificazioni di conformità degli impianti.

4. Con il deposito del verbale di collaudo favorevole (anche parziale) viene trasferito, ad eccezione di quanto previsto dall' artt.4 e 12, a carico del COMUNE anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, onere che sino a che tale passaggio non avvenga, rimarrà a carico dell'ATTUATORE. In caso di collaudo parziale tale onere si trasferisce esclusivamente per le parti collaudate.
5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione autonomamente funzionale, su richiesta motivata dell'ATTUATORE ovvero su richiesta del COMUNE, il tutto secondo le procedure già indicate per il collaudo complessivo. Nel periodo transitorio intercorrente tra la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il collaudo, potranno essere utilizzate le opere stesse, anche ai fini di verifica del buon funzionamento delle medesime, previo collaudo parziale del collaudatore in corso d'opera nominato dal Comune.

ARTICOLO 13 - Deroghe

1. L'Amministrazione si riserva la facoltà di derogare alle norme del presente atto di Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ARTICOLO 14 - Spese

1. Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto di Convenzione, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, 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 dell'ATTUATORE, il quale chiede i benefici fiscali previsti per Legge 28 giugno 1943 n.666, modificata dalla Legge 21 luglio 1961 n.707, dalla Legge 22 ottobre 1971 n.865, oltre all'applicazione di altri eventi benefici più favorevoli, ivi comprese le aliquote I.V.A. vigenti nel tempo, costituendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente atto di Convenzione, esecuzione ed applicazione delle prescrizioni del PGT del COMUNE DI TORRE DE BUSI.

ARTICOLO 15 – trasferimento delle obbligazioni

1. Tutte le obbligazioni contenute nel presente atto di Convenzione, vengono assunte dall'ATTUATORE, per sé o loro aventi causa a qualsiasi titolo. Essi s'impegnano nel caso di trasferimento anche parziale della proprietà da inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti di condominio, idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni ed in quale misura, impegnandosi a consegnare copia di tutti gli atti al COMUNE DI TORRE DE BUSI non appena registrati e trascritti. Resteranno tuttavia obbligati in solido con gli acquirenti al rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto di Convenzione.

ARTICOLO 16 – Obblighi Particolari

1. L'ATTUATORE, i suoi successori o aventi causa:
 - a. potrà, a seguito di regolare permesso del COMUNE, cambiare la destinazione d'uso dell'immobile in conformità alle previsioni del PGT per le zone residenziali, dietro il versamento del contributo di costruzione, non soggetto a scomputo per le opere già previste dalla presente convenzione, eventualmente dovuto a conguaglio in relazione alla nuova destinazione anche se effettuata ai sensi dell'art.52 L.R. n.12/2005 e s.m.i.. Per la dotazione di aree a servizi, obbligatoria in relazione alla nuova destinazione, si richiamano le modalità previste nell'art. 5.2 della presente Convenzione
 - b. fermo restando l'osservanza delle disposizioni di legge e la propria esclusiva responsabilità, si impegna, al fine di garantire il minor disagio possibile in fase di ricostruzione, ad effettuare tutte le indagini del caso, sia in fase preliminare che esecutiva, e adottare ogni soluzione tecnica e cautela finalizzate a garantire la staticità degli immobili circostanti, pubblici e privati, nonché il minor disagio possibile con riferimento a: polveri, rumori, cedimenti strutturali, riferiti agli immobili nelle immediate vicinanze o comunque interessati dall'attuazione del Piano di Recupero;
 - c. si obbliga al tracciamento a proprie spese e cura della corte interna, delle aree verdi e quant'altro attiene alle opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione, attraverso l'apposizione di picchetti inamovibili;
 - d. si impegna a realizzare il fabbricato di proprietà privata, secondo la definizione architettonica prevista dagli elaborati allegati al Piano di Recupero ed in particolare alle regole specificate nelle Norme Tecniche Speciali di Attuazione, nonché alle ulteriori valutazioni effettuate dalla Commissione per il paesaggio.

ARTICOLO 17 – Disciplina e Controversie

1. Per quanto non contenuto nel presente atto di Convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, al DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla L.R. n.12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Qualsiasi controversia inerente e conseguente al presente atto di Convenzione sarà devoluta al tribunale competente per materia e per territorio.

ARTICOLO 18 - Trascrizioni

1. L'ATTUATORE dichiara espressamente di rinunciare ad ogni altro diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che possa a lui competere in dipendenza del presente atto di Convenzione ed al riguardo sollevare il Signor Conservatore dei Registri Immobili da ogni responsabilità.

LA CASAROLA SRL

L'AMMINISTRATORE UNICO

COMUNE DI TORRE DE BUSI

IL RESPONSABILE SETTORE GESTIONE E CONTROLLO DEL TERRITORIO

Clausola Compromissoria

Ai sensi art 1341 e 1342 c.2 del Codice Civile si sottoscrive quanto previsto agli art. 4 e 5

LA CASAROLA SRL

L'AMMINISTRATORE UNICO

COMUNE DI TORRE DE BUSI

IL RESPONSABILE SETTORE GESTIONE E CONTROLLO DEL TERRITORIO
