



Comune di Ciserano

Variante al piano attuativo di riqualificazione urbana “ARU 01”



03

SCHEMA DI CONVENZIONE

SINDACO: Dott. Caterina Vitali
UTC: Geom. Luca Innocenti
Arch. Giovanna Chiodi
Progettista: Arch. Massimo Bernardelli

Ottobre 2020

COMUNE DI CISERANO
Provincia di Bergamo

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

denominato

“VARIANTE DELL’AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ARU 01”

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____

Approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemila____, addì_____ del mese di _____ (____/____/20____),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in
_____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____

sono presenti:

da una parte:

il geom. _____, nato a _____
il _____, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Ciserano, che
agisce in nome, per conto e in rappresentanza del Comune di Ciserano stesso, avente sede
in Piazza Giovanni XXIII, 29, P.I./C.F. 00335130167, ed interviene al presente atto nella sua
qualità di Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/00,
in esecuzione de Decreto sindacale n. _____ in data _____,
esecutiva ai sensi di legge, decreto che in copia autentica viene allegata al presente atto
sotto la lettera "_____", di seguito denominato "Comune"

e il signor _____ nato a _____ il _____,
C.F. _____, che interviene al presente atto nella sua qualità di
_____ della società (di seguito indicata in
forma abbreviata come "_____") - con sede legale in
_____, via _____, codice fiscale, partita Iva e
numero di iscrizione al Registro delle imprese di _____ n. _____,
R.E.A. _____ - domiciliato per la carica presso la sede legale della stessa
Società, munito dei necessari poteri in virtù di procura a rogito notaio _____ in

data _____ rep. n. _____, registrata presso _____ in data _____ al n. _____ serie _____ che in estratto autentico al presente si allega sotto la lettera "____", di seguito denominato "Operatore"

PREMESSO

- a) che l'Operatore è proprietario unico ed esclusivo delle seguenti aree distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Ciserano, come da atti di provenienza:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CLASSAMENTO	TITOLARITÀ
Ciserano	2	5760	cat. F/1	Proprietà per 1/1
Ciserano	3	5761	cat. F/1	Proprietà per 1/1

Atto n. _____, Rep. n. _____ notaio _____ del _____
registrato a _____, il _____, al n. _____ trascritto il
_____ n. R.G. _____, n. R.P. _____;

- b) che il sopraindicato Operatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione; le aree sopra elencate riportano le superfici fondiarie, calcolate mediante rilievo celerimetrico, come di seguito riportato:

PARTICELLA	SUPERFICIE FONDIARIA
5760	6.443,50 mq
5761	6.820,20 mq

- c) che le suddette aree in base al vigente P.G.T. del Comune di Ciserano, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15, in data 28/05/2013, con efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.L n. 38, del 18/09/2013, sono soggette alla seguente disciplina:

▪ Documento di piano

- Tavola E04 - Quadro strategico delle azioni di Piano: «ARU 01 - Ambito di riqualificazione urbana»;

- DdP03 - Ambiti di trasformazione – Schede;

▪ Piano delle regole

- PdR01 - Tavola di azionamento: «Ambito di riqualificazione urbana - ARU 01»;

- N.T.A. del PdR - art. 24: «Ambito di riqualificazione urbana - ARU 01»

d) che il Comune di Ciserano è proprietario unico delle seguenti aree distinte nel Catasto

Terreni/Fabbricati del Comune di Ciserano:

QUOTA PROPRIETÀ	FG.	PART.	QUALITÀ	CL.	ha	are	ca	Partita.
1/1	9	1644	prato irrig	2		2		1455
1/1	9	1645	ente urbano			34	75	Area di enti urbani e promiscui
1/1	9	1646	prato irrig	2		2	50	1455
1/1	9	1647	prato irrig	2		8	20	1455
1/1	9	1648	prato irrig	2		18	0	1455
1/1	9	1649	prato irrig	2		36	60	1455
1/1	9	1723	incolt ster	F/1		2	30	
1/1	9	4093	relit strad			3	60	
1/1	9	4094	relit strad			16	40	
1/1	9	4095	relit strad			3	60	
1/1	9	4096	relit strad			6	40	
1/1	9	4098	relit strad			36	80	
1/1	9	4102	relit strad			2		
1/1	9	4103	relit strad			17	40	
1/1	9	5110	relit strad			4	45	Relitto di strada pubblica
1/1	9	5687		F/1		4	80	
1/1	9	5693	incolt ster			79	34	

e) che le aree elencate ai precedenti punti a) e d), in base al vigente P.G.T. del Comune di Ciserano, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15, in data 28/05/2013, con efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.L n. 38, del 18/09/2013, sono soggette alla disciplina dettata nello specifico dall'art. 24 delle N.T.A. del PdR «Ambito di riqualificazione urbana - ARU 01»;

f) che lo strumento urbanistico di cui al punto c), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «Ambito di riqualificazione urbana - ARU01»;

g) che il P.G.T. stabilisce che il Piano attuativo debba prevedere progettualità volte a sostituire l'esistente tessuto edilizio (gli ex condominii Anna e Athena) con nuovi edifici aventi funzioni compatibili con il contesto territoriale circostante, quali terziario, commerciale, pubblici esercizi e servizi di cui all'art. 9, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in

particolare di tipo sanitario, convenzionati e/o accreditati con il Servizio sanitario nazionale; la funzione commerciale è ammessa fino alla struttura unitaria di vendita di grande di dimensione, di cui all'art. 4.2.1 della D.G.R. n. 8/5054 del 2007, anche nella forma del centro multifunzionale;

h) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, a eccezione del vincolo ex lege della fascia di rispetto del reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla), tratto che corre al limite sud del perimetro di intervento;

VISTI

il progetto di Piano attuativo in argomento, in variante al Piano attuativo «ARU01» approvato con delibera di Consiglio comunale n. 31 del 28/05/2015, e presentato al protocollo comunale al n. _____ del _____;

la deliberazione della Giunta comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato il Piano attuativo di variante all'ambito di riqualificazione urbana ARU 01, e la deliberazione della Giunta comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva definitivamente approvato il medesimo Piano attuativo esaminando le osservazioni ed esprimendo le relative controdeduzioni in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

la formale comunicazione (prot. _____ in data _____) mediante la quale il Comune ha comunicato all'Operatore l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

l'Accordo di programma regionale, indetto ai sensi della D.G.R. n. 3651 del 18 giugno 2012, in seguito approvato con il D.P.G.R. n.10563 in data 21 novembre 2012 e modificato con l'atto integrativo approvato con D.a.r. del 28 febbraio 2019, n. 259;

l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'art. 5 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Ciserano e l'Operatore attuatore

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Ciserano e l'Operatore a seguito dell'approvazione progetto di variante del Piano attuativo denominato "Ambito di riqualificazione urbana - ARU 01".
3. L'Operatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'Operatore attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. L'Operatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.

4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'Operatore 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.
5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 2. OBBLIGHI GENERALI E PRESCRITTIVITA' DEL PIANO/PROGRAMMA

1. Il Piano attuativo si estende su un'area avente superficie territoriale totale di 34.938 mq e prevede la realizzazione di nuova edificazione con relative opere di urbanizzazione, in base ai parametri indicati al comma seguente, secondo la distribuzione prevista dal progetto di cui agli elaborati elencati all'art. 19 e così ripartita per destinazione d'uso: terziario, commerciale, pubblici esercizi e servizi di cui all'art. 9, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in particolare di tipo sanitario, convenzionati e/o accreditati con il Servizio sanitario nazionale; per quanto riguarda il commerciale, sono ammesse strutture di vendita di grande dimensione di cui all'art. 4.2.1 della delib. G.R. n. 8/5054 del 2007, anche nella forma del centro multifunzionale.
2. Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
 - la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) massima realizzabile, pari a 20.000 mq;
 - l'altezza massima degli edifici, pari a 20 m;
 - la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico, pari a quanto indicato alla tavola n. 4 (Dotazione di aree e attrezzature pubbliche);
 - le destinazioni d'uso: terziario, commerciale, pubblici esercizi e servizi, con superficie pari a 15.000 mq; destinazione ad area S02 per attrezzature di interesse comune (art. 8 comma 3 del Piano dei servizi) con superficie pari a 5.000 mq di s.l.p..

3. Devono intendersi indicazioni modificabili, in sede di attuazione, la forma esatta degli edifici, e la loro disposizione planimetrica anche in relazione ai distacchi da strade, confini e fabbricati sempre nel rispetto delle norme del P.G.T. e del Regolamento edilizio comunale vigenti alla data di approvazione del Piano attuativo e nel rispetto del Codice civile.
4. L'operatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune; la presente convenzione è vincolante per il Comune di Ciserano dalla data di stipulazione per atto pubblico.
5. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dalle Norme tecniche d'attuazione (NTA) e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
6. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano attuativo, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi Permessi di costruire o presentarsi le relative S.C.I.A..

ART. 3. MESSA A DISPOSIZIONE AREE E CESSIONI

1. In sede di stipula della presente convenzione, il Comune di Ciserano mette a disposizione, temporaneamente, la disponibilità dei mappali e/o di parte di essi necessari a soddisfare la dotazione di aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e delle aree utili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, da reperire obbligatoriamente all'interno del Piano, come meglio rappresentato nell'elaborato Tavola n. 5 (Sovrapposizione planimetria catastale) allegato al Piano, identificati al Catasto del Comune di Ciserano come segue:

QUOTA PROPRIETÀ	FG.	PART.	QUALITÀ	CL.	ha	are	ca	Partita.
1/1	9	1644	prato irrig	2		2		1455
	9	1645	ente urbano			34	75	Area di enti urbani e promiscui
1/1	9	1646	prato irrig	2		2	50	1455
1/1	9	1647	prato irrig	2		8	20	1455
1/1	9	1648	prato irrig	2		18	0	1455
1/1	9	1649	prato irrig	2		36	60	1455
1/1	9	1723	incolt ster	F/1		2	30	
1/1	9	4093	relit strad			3	60	
1/1	9	4094	relit strad			16	40	
1/1	9	4095	relit strad			3	60	
1/1	9	4096	relit strad			6	40	
1/1	9	4098	relit strad			36	80	
1/1	9	4102	relit strad			2		
1/1	9	4103	relit strad			17	40	
1/1	9	5110	relit strad			4	45	Relitto di strada pubblica
1/1	9	5687		F/1		4	80	
1/1	9	5693	incolt ster			79	34	

2. L'Operatore, in relazione al disposto di cui al comma 5 dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12 del 2005, si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Ciserano:
 - le opere e le aree di cui all'art. 5 realizzate conformemente ai relativi progetti, entro 60 giorni dalla data di esecutività della determinazione di approvazione dei rispettivi collaudi;
 - il parcheggio posto al piano interrato dell'immobile in progetto, come meglio rappresentato nell'elaborato denominato Tavola n. 4 (Dotazione di aree e attrezzature pubbliche) allegato al Piano, entro 60 giorni dalla data di esecutività della determinazione di approvazione del relativo collaudo.
3. 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.
4. L'Operatore si impegna, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e/o asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine l'Operatore assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

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

ART. 4. TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che il Piano ha validità di 10 (dieci) anni a far data dal giorno di stipula della presente convenzione.
2. La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro sei mesi (180 giorni) dalla data di formale comunicazione (prot. _____ in data _____) mediante la quale il Comune ha comunicato all'Operatore l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione, pena decadenza del Piano stesso, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'Amministrazione comunale.
3. Gli eventuali procedimenti di indagine preliminare del sottosuolo e di eventuale caratterizzazione e bonifica sono a cura e spese dell'Operatore, ed i relativi progetti per la caratterizzazione e bonifica dovranno essere presentati prima del rilascio del permesso di costruire degli edifici, comprensivo delle opere relative al parcheggio pubblico previsto al piano interrato, di cui all' art. 3.
4. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree esterne private, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Piano, e cioè entro dieci anni dalla data di cui al comma 1.
5. Scaduti i suddetti termini di attuazione, per le parti del Piano attuativo rimaste inattuate dovrà essere redatto un nuovo strumento attuativo, salvo che, nel frattempo, siano variate le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico.

ART. 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, valutati sulla base della deliberazione di Giunta comunale n. 15 del 16/02/2017, sono stimati nel limite massimo di € 1.065.550,00. L'effettiva determinazione degli oneri di urbanizzazione verrà effettuata all'atto di presentazione del permesso di costruire.
2. Complessivamente, a fronte dell'importo riportato al comma 1, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'Operatore si impegna a realizzare opere di urbanizzazione per un importo lavori stimato alla data odierna di € 2.420.481,67, IVA esclusa, come risulta dal computo metrico estimativo allegato al Piano. Risultando tale importo superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati nella misura vigente, nulla è dovuto al Comune da parte dell'Operatore, che si obbliga, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.
3. Le opere di urbanizzazione a carico dell'Operatore sono evidenziate negli elaborati del progetto di Piano attuativo (Tavola n. 4 - Dotazione di aree e attrezzature pubbliche); esse saranno meglio precisate nel progetto di livello esecutivo redatto dall'Operatore; tali opere sono di seguito sinteticamente descritte:
 - a. opere stradali, sia quelle previste dal Piano attuativo, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale esterne al Piano attuativo ma funzionali e coerenti allo schema viabilistico del Piano (per es. la rotatoria posta sulla SP 122 e corpi d'opera connessi);
 - b. rete di pubblica illuminazione per strade e percorsi non veicolari;
 - c. rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie;
 - d. percorsi pedonali e marciapiedi, e percorsi ciclopeditoni;
 - e. spazi di sosta e di parcheggi, compresi quelli interrati;

- f. spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature e arredo urbano;
 - g. rete di raccolta delle acque meteoriche e opere connesse (vasche di accumulo, sistemi di drenaggio, etc) da progettarsi in conformità alla disciplina regionale in materia di invarianza idraulica;
 - h. rete fognaria e sistema di recapito alle reti pubbliche esistenti;
 - i. rete idrica per l'acqua potabile;
 - j. rete antincendio, compresi sistemi antincendio stradali;
 - k. rete di distribuzione del gas metano e relative cabine di decompressione/depressurizzazione e controllo;
 - l. rete di comunicazioni;
 - m. reti tecnologiche infrastrutturali fisiche multiservizio, per equipaggiamento dei nuovi edifici di impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica e relativi punti terminali di rete;
4. L'Operatore assume a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, prevedendo per ogni lotto, almeno un allacciamento per ogni singolo impianto tecnologico.
5. La potenzialità minima dei servizi per l'energia elettrica, per il gas metano, per la rete telefonica e per la rete idrica, da quantificarsi in sede di progettazione esecutiva, dovrà essere distribuita razionalmente in relazione alle esigenze di consumo. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria dopo l'edificazione sarà comunque a carico dell'Operatore o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
6. Tutti i progetti necessari alla realizzazione delle opere di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti al vaglio dei relativi enti gestori e, se del caso, essere corredati delle autorizzazioni rilasciati dai medesimi enti.

ART. 6. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori l'Operatore rispetta le disposizioni vigenti in materia, osservando altresì eventuali ulteriori modalità operative che l'Amministrazione comunale dovesse fornire a tale riguardo.
2. Nel caso in cui, ai sensi delle disposizioni vigenti, per l'affidamento dei lavori debba farsi ricorso ad una procedura di gara e qualora, per effetto di ribassi d'asta eventualmente conseguiti dall'Operatore in sede di gara stessa, l'importo del contratto risultasse inferiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione calcolati nella misura vigente, il medesimo Operatore si obbliga a corrispondere al Comune la differenza entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva dell'appalto. Entro tale termine, l'Operatore dovrà trasmettere al Comune copia dell'intera documentazione afferente gli atti di gara, al fine di consentire al Comune stesso l'espletamento dell'attività di vigilanza volta a verificare la regolarità delle procedure di affidamento.
3. L'Operatore si impegna nei confronti del Comune e si accolla ogni onere inerente alla progettazione e alla direzione lavori, nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti, necessari per dare compiuta attuazione alle opere, ivi comprese le spese previste dai regolamenti degli enti gestori dei sottoservizi.
4. Trattandosi per massima parte di progettazione di spazi e servizi destinati alla collettività e alla fruizione pubblica, l'Operatore si impegna a scegliere progettisti aventi adeguata e comprovata idoneità tecnico-professionale, idonea allo svolgimento delle prestazioni in argomento.
5. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 5, l'Operatore presenta, a parte e preliminarmente rispetto alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, i relativi elaborati costituenti il progetto definitivo, redatto in accordo con gli uffici comunali preposti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori pubblici, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali; il progetto definitivo è corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo e dovrà altresì

contenere i pareri tecnici resi dagli enti gestori dei sottoservizi, propedeutici alla presa in consegna delle nuove reti da parte degli enti stessi, che dovrà essere effettuata successivamente all'esito positivo del collaudo finale.

6. Sono a carico dell'Operatore tutte le spese previste dai regolamenti degli enti gestori dei sottoservizi.
7. Il Comune, in funzione della tipologia e della consistenza delle opere previste, al fine di semplificare eventualmente il procedimento di approvazione delle fasi progettuali, si riserva la facoltà di consentire o richiedere l'anticipazione della consegna del progetto esecutivo, contestuale al progetto definitivo, in un unico plico documentale atto ad assolvere la valenza di entrambi i livelli di progettazione (definitivo/esecutivo).
8. Il termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sotto elencate è di 36 (trentasei) mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione:
 - a) strade residenziali;
 - b) percorsi pedonali e ciclabili;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
 - h) spazi di sosta e/o di parcheggio;
 - i) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici.
9. Il termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria è di 60 (sessanta) mesi dalla medesima data di sottoscrizione. In particolare, entro tale lasso temporale dovranno essere eseguiti i lavori per la formazione dell'ampio parco nell'intorno dell'obelisco.

10. I termini di cui sopra non valgono per le opere e aree la cui realizzazione e/o cessione sono strettamente connesse alla realizzazione degli edifici. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione e degli edifici previsti all'interno del Piano attuativo.
11. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate in fase precedente rispetto alla conclusione dei lavori concernenti la realizzazione degli edifici privati.
12. Le opere di urbanizzazione primaria connesse alla realizzazione degli edifici potranno essere realizzate contemporaneamente e gradualmente alla costruzione degli edifici stessi, in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione dei manufatti edilizi. L'esecuzione può, quindi, avvenire per lotti, purché funzionali, garantendo comunque la soglia minima di proporzionalità rispetto al grado di attuazione dell'intervento privato.
13. Per quanto riguarda l'asse stradale di Corso Europa, il transito veicolare non può essere interrotto, se non nei casi strettamente connessi alle fasi di esecuzione delle opere e per le quali non vi siano alternative alla chiusura strada; in tali circostanze, l'Operatore si assumerà l'onere degli adempimenti conseguenti e necessari alla deviazione dei flussi di traffico, oltre che dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte degli enti preposti e/o ai soggetti proprietari delle strade coinvolte. Ogni azione in tal senso dovrà essere preventivamente concordata col Comune di Ciserano.
14. L'Operatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, inerenti alle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
- a. per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico;

- b. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- c. allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
- d. _____.

15. Fermo restando quanto precedentemente disposto, indipendentemente dalla tempistica di attuazione dell'intervento privato, il progetto delle opere di urbanizzazione, corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo, nonché dai pareri tecnici resi dagli enti gestori dei sottoservizi ed afferenti al nuovo livello di progettazione, dovrà comunque essere presentato non oltre 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.
16. Qualora le opere di urbanizzazione non dovessero essere ultimate entro i termini indicati ai commi 8 e 9, per cause dipendenti dalla volontà dell'Operatore, verrà applicata ed introitata dal Comune, per ogni giorno di ritardo, una penale pari all'1‰ (uno per mille) dell'importo totale di spesa relativo alle opere di urbanizzazione in ritardo.
17. Viene riconosciuta la facoltà in capo al Comune di richiedere all'Operatore l'introduzione di varianti ai progetti e ai lavori autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.
18. L'Operatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, che dovranno essere verificati alla presenza dell'incaricato dall'ufficio comunale preposto.
19. L'Operatore si assume l'impegno e l'onere ad eseguire la pulizia delle strade pubbliche durante l'esecuzione delle opere inerenti all'attuazione del Piano, nonché a provvedere al ripristino della pavimentazione stradale secondo le indicazioni degli uffici comunali preposti, qualora la realizzazione degli interventi ne comportasse il deterioramento.
20. I certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate, nel rispetto dei principi di gradualità e proporzionalità sopra enunciati, e collaudate con esito favorevole secondo quanto sopra indicato; pertanto, alle istanze per

l'ottenimento di tali certificati dovranno obbligatoriamente essere allegati in copia, oltre alla documentazione dovuta per legge, anche gli atti di collaudo inerenti alle opere di urbanizzazione o, in alternativa, documentazione comprovante la loro regolare esecuzione.

ART. 7. PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione l'Operatore e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione allegato al Piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere, redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal *Prezzario regionale delle opere pubbliche - Edizione 2020*. Detto progetto, potrà essere variato fermo rimanendo l'obiettivo di realizzazione delle opere elencate all'art. 5 e di rispetto dell'importo indicato al medesimo articolo, comma 1.
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite in conformità a un progetto a livello esecutivo, presentato dall'Operatore; il progetto è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare.
3. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato editabile commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

ART. 8. CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo sul costo di costruzione è sin da ora determinato in misura non superiore al 5% del costo documentato di costruzione; esso verrà precisamente determinato in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente alla realizzazione degli edifici privati dal Piano attuativo.

2. Il contributo sul costo di costruzione versato dall'Operatore al Comune di Ciserano verrà utilizzato per la realizzazione di interventi di riqualificazione dell'asta stradale di Corso Europa (e strade limitrofe) esterne al perimetro dell'ambito "ARU 01".

ART. 9. DOTAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

1. Le aree di cui al precedente art. 3 risultano sufficienti a garantire la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal P.G.T. vigente (art. 6 delle NTA del PdS), nonché a soddisfare la dotazione minima di legge richiesta per la destinazione:

- nella misura minima del 100% della SLP ammessa, pari a 15.000 mq, per quanto riguarda la destinazione terziaria, pari a 15.000 mq, di cui 50% aree a verde attrezzato e 50% a parcheggi;
- nella misura minima del 15% della superficie fondiaria (calcolata in 3.316 mq) da destinare a parcheggi (all'art. 8, comma 3 delle NTA del PdS), per quanto riguarda la destinazione S02, pari a 498 mq;

pertanto

8.795 mq per aree a verde attrezzato

5.946 mq per parcheggi di superficie

2.265 mq per parcheggi interrati

17.006 mq totali

2. Per la destinazione S02, l'operatore è tenuto al reperimento di aree a parcheggi pubblici maggiore se il carico di utenza stimato richiederà superfici ulteriori rispetto a quanto riportato al comma 1.

ART. 10. GARANZIE

1. L'Operatore, in relazione al disposto dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12 del 2005, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a fornire, al momento della stipula dell'atto notarile, fideiussione bancaria o

assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti al precedente artt. 5, 6 e 7 per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro garanti.
3. In caso di inosservanza degli obblighi assunti dall'Operatore, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.
4. La somma garantita, per quanto concerne le opere da realizzare, dovrà corrispondere all'importo dei lavori determinato all'art. 5, comma 2, incrementato dell'IVA.
5. A tal fine, nella polizza fideiussoria, l'Istituto garante rinunzierà al termine semestrale previsto dal comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile e si obbligherà a versare al Comune, a prima richiesta, con esclusione del beneficium escussionis, senza eccezioni o ritardi, e comunque entro il termine di 15 giorni, la somma garantita, o la minore, richiesta dal Comune stesso.
6. La fideiussione per le opere di urbanizzazione potrà essere ridotta proporzionalmente in relazione allo stato di avanzamento lavori, sulla base dell'emissione dei certificati di collaudo provvisori con esito favorevole, comunque nel limite massimo del 75% dell'iniziale importo garantito. La rimanente quota pari al 25% verrà svincolata successivamente alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo, previa presentazione da parte degli Operatori di una fideiussione bancaria o assicurativa

per un importo corrispondente al 10% del valore delle opere di urbanizzazione, pari a € _____, per un periodo di 24 (ventiquattro) mesi a far data dalla sottoscrizione del certificato di collaudo provvisorio.

7. La fideiussione consegnata in sede di stipula della presente convenzione verrà svincolata, qualora i propri aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata, eventualmente ridotta per effetto di quanto sopra previsto.
8. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione o da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura dell'Operatore, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere e la data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
9. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del medesimo Operatore e a loro spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non via abbiano provveduto entro il termine stabilito dallo stesso art. 5 e il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30 giorni.
10. In caso di inadempienza da parte dell'Operatore di una o più clausole contenute nella presente convenzione, il Comune potrà procedere a sospendere il rilascio o il perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, nonché

l'eventuale efficacia di quelli già rilasciati o perfezionati, oltre al rilascio dei relativi certificati di agibilità.

11. Prima dell'approvazione dei certificati di collaudo o di regolare esecuzione, l'Operatore dovrà produrre al Comune idonea polizza indennitaria decennale, nonché per responsabilità civile verso terzi decennale, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

ART. 11. MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTI

1. In caso di mancato raggiungimento delle dotazioni territoriali ai sensi del precedente art. 9, è ammessa la possibilità di monetizzazione calcolato in base ai valori di seguito indicati per tipologia di destinazione:
 - a. per aree a verde attrezzato: euro 51,65/mq;
 - b. per aree a parcheggio: Euro 105,00/mq.
2. La possibilità di monetizzazione è ammessa nel limite del 10% della superficie di ogni singola tipologia di destinazione.
3. Per i parcheggi interrati la monetizzazione non è ammessa.

ART. 12. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle SCIA, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del 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 previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o di altri titoli abilitativi.

3. Gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 13. VARIANTI

1. 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, minime e marginali modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica; al contrario, saranno considerate varianti richiedenti preventiva approvazione da parte del Comune di Ciserano, modifiche e/o differenti localizzazioni di servizi, attrezzature e opere di urbanizzazione rispetto a quanto previsto dagli appositi elaborati grafici del Piano.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) il differente posizionamento dei volumi architettonici all'interno dei lotti destinati all'edificazione dei fabbricati meglio individuati nell'elaborato denominato Tavola n. 5 (Dotazione di aree e attrezzature pubbliche) allegato al Piano attuativo approvato, e sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) la differente configurazione architettonica sempre nel rispetto della rete infrastrutturale e dello schema dei collegamenti non veicolari, presente all'intorno dei nuovi fabbricati;
 - c) il differente posizionamento degli spazi all'interno dei lotti destinati all'edificazione dei fabbricati, anche di quelli che concorrono alla dotazione di attrezzature e servizi

pubblici, purché questi ultimi non riducano il dimensionamento delle superfici stabilite all'art. 9;

d) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano attuativo, o pure la creazione di nuovi passi carrai, ferma restando la disciplina del Codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

e) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti.

3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici o porzioni di essi con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 2, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 6, salvo che ciò non discenda da formale accordo tra l'Operatore e il Comune di Ciserano.

ART. 14. COLLAUDO DELLE OPERE

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del Piano Attuativo dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile a carico dell'Operatore, precisando che il collaudo delle aree da asservire all'uso pubblico riguarderà la corrispondenza delle opere realizzate al progetto approvato. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano attuativo, la loro conformità ai rispettivi Permessi di costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi, previsti dai computi metrici estimativi allegati.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono

collaudate a cura del Comune e a spese dell'Operatore che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

3. Il collaudo tecnico-amministrativo-contabile dovrà svolgersi in corso d'opera e ad ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:

- il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, saranno nominati dal Comune di Ciserano, e saranno incaricati dall'Operatore con cui verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico dello stesso proprietario;
- le operazioni di collaudo in corso d'opera inizieranno a 30 giorni dall'inizio dei lavori, saranno suddivise secondo le principali categorie di lavoro e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi;
- a conclusione di ogni categoria di lavoro sarà redatto specifico collaudo di regolare esecuzione o, in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;
- entro 120 giorni dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, sarà redatto collaudo specifico per la categoria di lavoro in esame.

4. L'Operatore, per sé e i loro aventi causa, si impegna a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, i certificati di conformità e di regolare esecuzione ed i collaudi a prova di tutti gli impianti tecnici realizzati, copia di tutte i Permessi di costruire rilasciati, i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate, gli atti amministrativi, di contabilità finanziaria e quant'altro riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti. Sono a carico dell'Operatore tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo-contabile.

5. Il certificato di collaudo provvisorio dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune entro i successivi 60 giorni. In ogni caso il certificato di collaudo provvisorio assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo, e si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

6. La presa in carico e la gestione, da parte del Comune, delle opere realizzate avverrà solamente a partire dalla data di effettiva riconsegna delle aree, da effettuare entro 60 giorni dalla data di esecutività della determinazione di approvazione dei rispettivi collaudi delle menzionate opere del Piano. Unica eccezione la manutenzione delle aree a parco, giardino e aiuole, la cui manutenzione è posta a carico dell'Operatore per il periodo indicato al successivo art. 15, comma 8.
7. L'efficacia della decorrenza del termine per l'esecuzione del collaudo è comunque subordinata alla presentazione da parte dell'Operatore degli elaborati progettuali "come costruito" (as built), unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materiali impiegati nell'esecuzione.
8. Qualora il Comune non procedesse nei termini previsti all'individuazione del collaudatore di cui sopra, senza giusta causa, l'Operatore previa diffida ad adempiere notificata al Comune, potranno procedere direttamente alla nomina dello stesso, a norma di legge, incaricando tecnici propri. I relativi atti di collaudo saranno successivamente approvati dal Comune.

ART. 15. MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. 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 in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dall'Operatore o dai suoi 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 dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 10.

4. Fino all'approvazione del collaudo finale, l'Operatore ha l'obbligo di cura della funzionalità delle opere 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 provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale, resta in capo all'Operatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.
5. Le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere ed attrezzature private asservite all'uso pubblico resteranno ad esclusivo e totale carico del proprietario e suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune di Ciserano completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.
6. L'Operatore si obbliga a stipulare e mantenere efficace una polizza per la responsabilità civile relativamente alle opere assoggettate all'uso pubblico e si impegna a trasferire tale impegno ai suoi successori ed aventi causa.
7. Per quanto attiene all'autorimessa interrata ceduta al Comune, l'Operatore si fa carico delle spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione ordinaria e straordinaria per un periodo di 5 anni decorrenti dalla data di collaudo provvisorio, e si impegna a trasferire tale onere ai suoi successori ed aventi causa nei singoli atti di cessione delle unità immobiliari.
8. La manutenzione delle attrezzature e delle aree a parco, giardino e aiuole realizzate dall'Operatore vengono poste convenzionalmente a carico dell'Operatore per un periodo di 2 anni decorrenti dalla data di collaudo provvisorio con esito favorevole.

ART. 16. SPESE

1. Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei progetti, dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e/o in asservimento, la redazione dei collaudi, quelle inerenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo dell'Operatore.

ART. 17. TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. L'Operatore rinuncia a ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. L'Operatore autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del PGT.

ART. 18. CONTROVERSIE

1. Il tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia – Sezione di Brescia.
2. In caso di rifiuto opposto dall'altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

ART. 19. PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a. relazione illustrativa;
 - b. norme tecniche di attuazione;
 - c. elaborati grafici urbanistici in n. ____ tavole;
 - d. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
 - e. elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune.
2. Il progetto di Piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione;
il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), ed e), 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.

ART. 20. NORMA TRANSITORIA

1. La presente convenzione, mentre fin da ora è impegnativa e vincolante per l'Operatore ed aventi causa a qualsiasi titolo, lo sarà per il Comune di Ciserano solo dopo che saranno intervenute le approvazioni degli organi competenti.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

L'Operatore _____

per il Comune di Ciserano _____