

# COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO

## (prov. di Bergamo)

### AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

### "Strada della Regina ATR 14"

RO.MA. S.R.L.

MAZZOLENI CARMEN - MAZZOLENI GIAMPIERO - MAZZOLENI LAURETTA -  
 MAZZOLENI MARIA CRISTINA - MAZZOLENI STEFANO MARIO  
 ROTA GIANFRANCO - ROTA GIORGIO - PROMETTI LILIANA - ROTA DAVIDE

## PROGETTO URBANISTICO

Data:

24 / 04 / 2013

Aggiorn.:

/

Aggiorn.:

/

Aggiorn.:

/

Scala:

/

/

av. n.

# 12

ORIGINALE

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

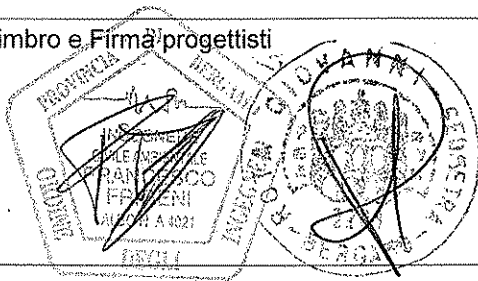
Dir. Tech.	Sindaco	Segretario	Serv. Sociali
U. PP.	COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO (BG)		Serv. Demogr.
Dir. Tec. Edil. Priv.	17 FEB. 2014		Serv. Segreteria
Biblioteca	PROT. N. ....		
Ragioneria	CAT. .... CL. .... FASC. ....		
	ASSESSORI		

Adozione:

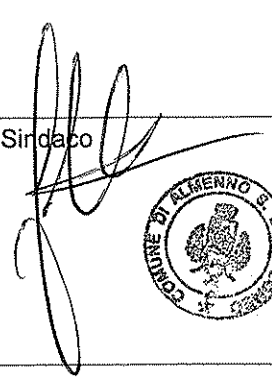
Approvazione:

Delib. C.C. n. 2 del 17.04.2014

Timbro e Firma progettisti



Il Sindaco



Il Segretario comunale



**Francesco Frigeni - ingegnere**  
 Via E. Mattei, 115  
 24030 Almenno San Bartolomeo BG  
 Tel./ Phone 035 549503  
 Fax 035 549503  
 mail studiofrigeni@virgilio.it

**Giovanni Rota - geometra**  
 Via D. Alighieri, 5/B  
 24030 Almenno San Bartolomeo BG  
 Tel./ Phone 035 540954  
 Fax 035 540954  
 mail vannirota@alice.it

**Sergio Trivella - architetto**  
 Via A. Moro, 3  
 24030 Almenno San Bartolomeo BG  
 Tel./ Phone 035 540436  
 Fax 035 540436  
 mail sergiotrivella.arch@gmail.com

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO  
DENOMINATO "STRADA DELLA REGINA" RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE A  
PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE - ATR 14, IN COMUNE DI ALMENNO S.  
BARTOLOMEO (BG)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno .....il giorno ..... del mese di ..... In ....., Via .....,  
Avanti a me, dott. ...., notaio in ....., iscritto al Collegio Notarile di  
Bergamo, sono presenti i signori:

- MAGGIONI Loris nato a Ponte San Pietro il giorno 27 novembre 1971, domiciliato per l'incarico presso la sede comunale, che dichiara di intervenire al presente in rappresentanza del Comune di Almenno San Bartolomeo, con sede in Almenno San Bartolomeo, Via IV Novembre n. 66, codice fiscale 00334080165, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, tale nominato con decreto sindacale n. \_\_\_ in data \_\_\_\_\_, munito degli occorrenti poteri in forza delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutive ai sensi di legge;

-MAZZOLENI BARTOLOMEO in rappresentanza della società RO.MA. s.r.l. con sede in Almenno s. Bartolomeo, Via G. Ungaretti, n. 5, codice fiscale 02015810167,

-MAZZOLENI CARMEN, nata a Bergamo il 21.04.1963, c. f. MZZCMN63D61A794J;

-MAZZOLENI GIAMPIERO, nato a Bergamo il 11.09.1961, c.f. MZZGPR61P11A794R;

-MAZZOLENI LAURETTA nata a Bergamo il 18.05.1960, c.f. MZZLTT60E58A794L;

-MAZZOLENI MARIA CRISTINA nata a Bergamo il 13.09.1966, c.f. MZZMCR66P53A794P;

-MAZZOLENI STEFANO MARIO nato a Bergamo il 5.03.1969, c.f. mzzsfm69C05A794F;

-ROTA DAVIDE nato a Bergamo il 21.02.1968, c. f. RTODVD68B21A794K;

-PROMETTI LILIANA nata a Ponteranica il 29.10.1934, c.f. PRMLLN34R69g853T;

-ROTA GIANFRANCO nato a Bergamo il 21.10.1961, c.f. RTOGFR61R21A794F,

-ROTA GIORGIO nato a Bergamo il 25.05.1964, c.f.RTOGRG64E20A794u,

Detti attuatori ed il comune di Almenno S. Bartolomeo per mezzo del sopracitato ing. Loris Maggioni pattuiscono e convengono quanto segue:

Premesso

Che la società RO.MA.s.r.l., Mazzoleni Carmen, Mazzoleni Giampiero, Mazzoleni Lauretta, Mazzoleni Maria Cristina, Mazzoleni Stefano Mario, Rota Davide, Prometti Liliana, Rota Gianfranco e Rota Giorgio, di seguito denominati "attuatori privati" dichiarano di essere unici ed esclusivi proprietari, come di seguito meglio specificato, dei seguenti beni immobili;

in comune di Almenno S. Bartolomeo

terreno edificabile (relativamente alla porzione ricompreso nell'ATR 14 - (Ambiti di Trasformazione Residenziale) e precisamente:

- Fog. 9, mappale 10497, sem. arb. 1, Ha. 0.22.24, RD. € 13,78. RA. € 12,63.

- Fog. 9, mappale 10466, sem. arb. 1, Ha. 0.01.90, RD. € 1,18. RA. € 1,08.

- Fog. 9, mappale 10468, sem. arb. 1, Ha. 0.12.12, RD. € 1,31. RA. € 1,20.

- Fog. 9, mappale 10469, sem. arb. 1, Ha. 0.22.16, RD. € 13,73. RA. € 12,59.

- Fog. 9, mappale 9321, sem. arb. 1, Ha.0.26.86, Rd. € 16,65. RA. € 15,26.

aree di proprietà della SOCIETA' RO.MA. s.r.l.;

- Fog. 9, mappale 9323, bosco ceduo 3, Ha. 0.67.24, RD. € 13,89. RA. € 1,39.

- fog. 9, mappale 748, sem arb. 2, Ha. 0.08.10, RD. € 3,97, RA. € 4,39.

aree di proprietà MAZZOLENI CARMEN x 1/5, MAZZOLENI GIAMPIERO x 1/5, MAZZOLENI LAURETTA x 1/5, e MAZZOLENI MARIA CRISTINA x 1/5, MAZZOLENI STEFANO MARIO x 1/5;

- Fog.9, mappale 9325, sem. arb. 2, ha. 0.34.88, RD. € 17,11. RA. € 18,91, di proprietà ROTA DAVIDE;
- Fog. 9, mappale 9327, sem. arb. 2, Ha. 0.38.61, RD. € 18,94. RA. € 20,94, di proprietà PROMETTI LILIANA x 1/3, ROTA GIANFRANCO x 1/3 e ROTA GIORGIO x 1/3.

Inoltre gli attuatori sono proprietari di una striscia di terreno esterna al Piano Attuativo, posta a nord del medesimo Piano, adibita a strada (via Strada della Regina) e più precisamente:

- fog. 9, mappale 9316, Ha. 0.01.97, mappale 9318, Ha. 0.01.83, mappale 9320, Ha. 0.01.77, di proprietà della SOCIETA' RO.MA. s.r.l.;
- Fog.9. mappale 9322, Ha. 0.02.56, di proprietà MAZZOLENI CARMEN x 1/5, MAZZOLENI GIAMPIERO x 1/5, MAZZOLENI LAURETTA x 1/5, MAZZOLENI MARIA CRISTINA x 1/5, e MAZZOLENI STEFANO MARIO x 1/5;
- Fog. 9, mappale 9324, Ha. 0.01.34, di proprietà ROTA DAVIDE;
- Fog. 9, mappale 9326, Ha. 0.01.69, di proprietà PROMETTI LILIANA x 1/3, ROTA GIANFRANCO x 1/3 e ROTA GIORGIO x 1/3.

B) che le suddette proprietà, degli attuatori privati, poste in comune di Almenno S. Bartolomeo, risultano inserite all'interno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione a prevalente destinazione Residenziale -ATR 14- Strada della Regina- ed individuate planimetricamente negli appositi elaborati di progetto allegati al piano attuativo predisposto per l'attuazione dell'ATR medesimo,

C) che i soggetti attuatori privati si sono dichiarati in grado di assumere, senza riserve, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione e dal Piano di Attuazione denominato " Strada della Regina" garantendo la libertà delle suddette aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire od impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del piano attuativo;

D) che per il combinato disposto degli articoli 8, comma 2, lett. e) - 12, commi 1, 3 e 5 - 46, comma 1, lett. a) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione indicati dal Documento di Piano, nella loro pianificazione e normazione tecnica definitiva, avviene attraverso i Piani Attuativi comunali;

E) che l'articolo 9 dei criteri di attuazione del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio comunale in relazione all'Ambito ATR 14 – Strada della Regina, individua nella superficie minima di 6.000 mq. il Comparto Minimo d'Intervento da assoggettarsi a Pianificazione Attuativa;

F) che il Piano Attuativo denominato "Strada della Regina" interessa un'area di superficie complessiva pari a mq. 13.993, soddisfacendo ampiamente i requisiti di cui alla precedente lettera "E";

G) che il Piano Attuativo denominato "Strada della Regina", è stato quindi redatto in variante al Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente con la riduzione della Potenzialità Volumetrica (P.V.) da mc 13.993 a mc. 11.000.

Il Piano Attuativo è stato redatto ai sensi dell'articolo 14, della Legge regionale 10 marzo 2005 numero 12 ed approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale numero ..... in data ....., ed ha assunto efficacia con la pubblicazione sul Bollettino

Ufficiale della Regione Lombardia numero ..... in data ..... serie "Inserzioni e concorsi";

H) che il comparto non è gravato né da vincolo paesistico né da vincoli di natura monumentale, archeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla attuazione dell'ATR 14 mediante l'approvato Piano Attuativo denominato "Strada della Regina" o che lo rendano assoggettabile ad autorizzazioni di altre autorità;

I) che sono state espletate tutte le indagini necessarie alla verifica della compatibilità degli interventi previsti con il quadro normativo presente nell'area di intervento;

#### VISTI

- la citata deliberazione numero ..... del ....., con la quale il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Attuativo denominato "Strada della Regina".
  - l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali sono / non sono pervenute numero ..... osservazioni;
  - la citata deliberazione numero ..... del ....., con la quale il Consiglio Comunale ha espresso le controdeduzioni alle osservazioni presentate e ha approvato definitivamente il Piano Attuativo denominato "Strada della Regina".
  - l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, numero 1150, il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, numero 380, la Legge Regionale della Lombardia numero 12 del 10 marzo 2005;
- si conviene e si stipula quanto segue:

#### ARTICOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse costituiscono parte integrante della convenzione.

Gli attuatori privati sono obbligati per sé e per i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dai contenuti della relazione tecnica e degli elaborati di progetto approvati, nonché dalle prescrizioni per i piani attuativi negli ambiti di trasformazione urbanistica. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscano anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. I soggetti attuatori privati si impegnano ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni previste dalla presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori privati non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che, gli aventi causa a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni contenute nella medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati ed alla stessa conformi.

#### ARTICOLO 2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DELL'ATR 14

L'attuazione dell'ATR 14 avviene mediante l'approvato Piano Attuativo denominato "Strada della Regina" che, come anticipato in premesse, interessa un'area di superficie complessiva pari a 13.993 mq.

Il Piano Attuativo approvato in variante al Documento di Piano del PGT vigente ha una Potenzialità Volumetrica dell'ambito (PV) a destinazione residenziale di complessivi mc. 11.000 come da indicazioni in premessa, così ripartiti:

- Lotto 1, volumetria attribuita mc 2.107,56 millesimi di competenza 191,597 assegnato alla SOCIETA' RO.MA.s.r.l.;
- Lotto 2, volumetria attribuita mc. 1.033,92, millesimi di competenza 93,993 assegnato a MAZZOLENI CARMEN x 1/5, MAZZOLENI GIAMPIERO x 1/5, MAZZOLENI LAURETTA x 1/5, MAZZOLENI MARIA CRISTINA x 1/5, MAZZOLENI STEFANO MARIO x 1/5.
- Lotto 3, volumetria attribuita mc. 1.641,39, millesimi di competenza 149,217 assegnato a PROMETTI LILIANA x 1/3, ROTA GIANFRANCO x 1/3 e ROTA GIORGIO x 1/3;
- Lotto 4, volumetria attribuita mc 2.989,56, millesimi di competenza 271,778 assegnato alla SOCIETA' RO.MA. s.r.l.;
- Lotto 5, volumetria attribuita mc. 1.803,93, millesimi di competenza 163,993 assegnato a MAZZOLENI CARMEN x 1/5, MAZZOLENI GIAMPIERO x 1/5, MAZZOLENI LAURETTA x 1/5, MAZZOLENI MARIA CRISTINA x 1/5 e MAZZOLENI STEFANO MARIO x 1/5;
- Lotto 6, volumetria attribuita mc. 1.423,64 millesimi di competenza 129,422 assegnato a ROTA DAVIDE.

Il Piano di Governo del Territorio assegna al Piano Attuativo una Volumetria Attribuita (VA) di mc. 6.996,50.

Pertanto la volumetria mancante di mc. 4.003,50 ( mc. 11.000 – mc. 6.996,50), pari alla differenza fra la Potenzialità Volumetrica (PV) e la Volumetria Attribuita (VA), deve obbligatoriamente essere reperita per l'attuazione del Comparto di intervento. Tale volumetria da reperire viene così ripartita fra gli attuatori privati:

- SOCIETA' RO.MA. s.r.l. mc. 1.855,12; MAZZOLENI CARMEN, MAZZOLENI GIAMPIERO, MAZZOLENI LAURETTA, MAZZOLENI MARIA CRISTINA e MAZZOLENI STEFANO MARIO mc. 1.032,85; ROTA DAVIDE mc. 518,14; PROMETTI LILIANA, ROTA GIANFRANCO e ROTA GIORGIO mc. 597,39.

Facendo seguito ai bonari accordi sottoscritti nell'anno 2004 fra il Comune e i soggetti attuatori per la cessione della striscia di terreno necessaria per l'allargamento della via Strada della Regina in lato nord del Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 3 del Piano dei Servizi del PGT vigente si applica alle aree cedute dai singoli attuatori un indice di 0,45 mc/mq. A seguito di quanto sopra la parte di Volumetria mancante all'Ambito reperita attraverso la cessione al Comune di aree destinate alla viabilità è paria mc 502,20 (mq 1.116,00 x 0,45 mc/mq) così ripartita fra i soggetti attuatori privati:

- SOCIETA' RO.MA. s.r.l. mc. 250,65 ( mq. 557 x 0,45 mc./mq.);
- MAZZOLENI CARMEN,MAZZOLENI GIAMPIERO,MAZZOLENI LAURETTA, MAZZOLENI MARIA CRISTINA e MAZZOLENI STEFANO MARIO mc. 115,20 (mq.256 x 0,45 mc./mq.);
- ROTA DAVIDE mc. 60,30 (mq. 134 x 0,45mc./mq.)
- PROMETTI LILIANA, ROTA GIANFRANCO e ROTA GIORGIO mc. 76,05 (mq.169 x 0,45mc./mq.).

Risulta quindi che la Volumetria mancante ancora da acquisire obbligatoriamente da parte degli attuatori ammonta a mc. 3.501,30 (mc. 4.003,50 – mc. 502,20).

Tale Volumetria mancante viene acquisita mediante l'esecuzione diretta di opere a standard qualitativo per conto dell'Amministrazione comunale per un valore di € 211.828,65 ottenuto moltiplicando la Volumetria mancante di mc 3.501,30 per il valore di € 60,50 al mc stabilito con la deliberazione della Giunta Comunale n. 54 del 09/07/2013.

La volumetria da acquisire dal Comune tramite la realizzazione di opere a standard qualitativo viene così ripartita fra i soggetti attuatori privati:

- SOCIETA' RO.MA. s.r.l. € 97.070,43 (mc.1.604,47 x € 60,50);

- MAZZOLENI CARMEN, MAZZOLENI GIAMPIERO, MAZZOLENI LAURETTA, MAZZOLENI MARIA CRISTINA e MAZZOLENI STEFANO MARIO € 55.517,67 (mc. 917,65 x €60,50 mc.);
- ROTA DAVIDE € 27.699,34 (mc. 457,84 x € 60,50 mc.);
- PROMETTI LILIANA, ROTA GIANFRANCO e ROTA GIORGIO € 31.541,20 (mc. 521,34 x € 60,50).

La volumetria totale assegnata ai vari lotti del Piano Attuativo è desumibile dalla Tavola n. 6 – Tavola delle Regole - facente parte del progetto di Piano Attuativo .

La stessa Tavola n. 6 individua le quote di riferimento per tutti i lotti da utilizzarsi come base per il calcolo delle altezze e dei volumi dei fabbricati ai sensi dell'art. 6, punto 7 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano del PGT vigente. Tali quote potranno variare in fase di progettazione esecutiva per un massimo di +/- cm. 30 (trenta) per i lotti n. 1,2 e 3 e per un massimo di + cm. 10 (dieci) e – cm. 30 (trenta) per i lotti n. 4,5 e 6.

### ARTICOLO 3 - OBBLIGHI GENERALI

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli derivanti dalla presente convenzione, le parti danno atto che il presente Piano Attuativo interessa aree poste in Comune di Almenno San Bartolomeo, come meglio descritte in premessa ed individuate negli elaborati progettuali.

Il Comune di Almenno San Bartolomeo concede ai soggetti attuatori privati, che accettano, il diritto ad edificare nel Piano Attuativo, sulle aree individuate nelle apposite tavole, una volumetria complessiva di metri cubi 11.000.

L'edificazione è prevista a prevalente destinazione residenziale, con un numero massimo di unità immobiliari pari a 41(quarantuno). Le modalità di edificazione e di intervento edilizio ed urbanistico, oltre alle destinazioni d'uso specifiche ammesse nelle aree, sono compiutamente disciplinate negli elaborati del presente Piano Attuativo, sulla base delle prescrizioni per i piani attuativi negli ambiti di trasformazione urbanistica - ATR 14 - Criteri di Attuazione del Documento di Piano.

L'acquisizione della volumetria necessaria alla attuazione del comparto d'intervento dell'ATR, sino al raggiungimento del limite sopra indicato (mc. 4.003,50 ) avviene, sulla base di quanto evidenziato all'art. 2 della presente Convenzione Urbanistica, in parte attraverso le citate cessioni di aree per la viabilità e in parte con la realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico da parte dei soggetti attuatori privati.

I soggetti attuatori privati si impegnano a cedere all'Amministrazione comunale tutte le aree adibite a strada, marciapiedi e parcheggi, oltre all'area a verde pubblico ed i sottoservizi di uso pubblico realizzati su terreni di proprietà privata costituendo, ove del caso, il relativo diritto di servitù per la manutenzione a favore degli Enti preposti alla gestione o a favore del Comune. I soggetti attuatori privati si impegnano altresì a cedere gratuitamente al Comune la porzione di area esterna al perimetro del Piano Attuativo necessaria alla realizzazione del tratto di pista ciclopedonale di raccordo fra il tracciato esistente ed il nuovo tracciato previsti in lato ovest interno al Piano Attuativo a seguito della modifica del percorso.

Il nuovo tracciato della pista ciclopedonale dovrà essere completato e reso fruibile per i cittadini prima della dismissione del tracciato esistente.

Ai sensi dell'art.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente, la superficie da destinare ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico è pari a 1.836 mq. (41 unità x 2,5 ab./unità x 18 mq/ab.- arrotondato) di cui 918 mq. da destinare a parcheggio e 918 mq. da destinare ad area a verde pubblico. Considerato che è prevista la realizzazione di mq.1.080,30 di parcheggio pubblico ed un area di mq. 2.440,72 destinata a verde

pubblico, la superficie a standard prevista dal Piano Attuativo è abbondantemente superiore a quella richiesta dal Piano dei Servizi del PGT vigente.

Gli attuatori privati, a fronte dell'obbligo del reperimento della quota di volumetria mancante al comparto pari a mc 3.501,30 si impegnano a realizzare le seguenti attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale quali opere di standard qualitativo, e precisamente:

- realizzazione della ristrutturazione completa dei servizi igienici della scuola primaria del capoluogo, di più antica realizzazione, siti al piano terreno ed al piano primo dell'ala posta a nord ovest dell'edificio medesimo;
- realizzazione del collegamento coperto della medesima scuola primaria con l'edificio del centro polifunzionale di più recente realizzazione.

Tali opere sono individuate nel progetto preliminare delle opere a standard qualitativo depositato presso l'ufficio tecnico edilizia privata e urbanistica con relativo computo metrico stimativo il cui importo ammonta a euro 211.828,65, comprensivo di spese tecniche per progettazione, direzione lavori, sicurezza, contabilità e collaudo, oltre ad € 25.022,75 a totale carico degli attuatori per I.V.A. ed Inarcassa.

I soggetti attuatori privati si impegnano inoltre a realizzare le opere di urbanizzazione interne al Piano attuativo individuate nelle tavole grafiche specifiche per un importo di euro € 320.000,00, con esclusione dell'I.V.A. e delle spese tecniche, come risulta dal relativo computo metrico e stima.

I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti comunali ed il vigente Piano di Governo del Territorio.

#### ARTICOLO 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare tutte le opere di standard qualitativo previste dal presente Piano Attuativo, entro diciotto mesi a decorrere dalla firma della presente convenzione, con la precisazione che dette opere devono essere realizzate nel periodo di chiusura della scuola per le vacanze estive.

Nel caso di mancato rispetto del termine sopra indicato per la fine dei lavori delle opere di standard qualitativo, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari ad Euro 150,00 nel qual caso il Comune potrà avvalersi della garanzia fidejussoria, parzialmente o totalmente, semplicemente previo avviso scritto ai soggetti attuatori. In tal caso i soggetti attuatori dovranno reintegrare la polizza al valore originario nel termine assegnato dal Comune.

L'applicazione delle penali non pregiudica il risarcimento di eventuali danni o ulteriori oneri sostenuti dal Comune a causa dei ritardi.

In caso di eventi eccezionali ed indipendenti dagli attuatori privati, sarà facoltà della direzione lavori, in accordo con l'amministrazione comunale, concedere eventuali proroghe per l'ultimazione delle opere.

Tutte le opere di urbanizzazione all'interno del Piano Attuativo dovranno essere ultimate entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione, fatto salva la realizzazione del tappetino di usura, e comunque entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti all'interno del Piano Attuativo. In ogni caso la realizzazione delle opere dovrà avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici

serviti dalle opere stesse. Il Comune non darà seguito al rilascio di certificati di agibilità fino a che non saranno completamente realizzate tutte le opere di urbanizzazione del comparto di pertinenza dell'edificio interessato dalla richiesta di certificato di agibilità, con la sola esclusione del tappetino di usura.

In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione dovranno essere eseguiti e ultimati entro 10 (dieci) anni dalla stipula, così come 10 (dieci) anni è il termine ultimo per l'ottenimento dei permessi di costruire relativi agli edifici privati. Oltre tale termine, sarà comunque possibile ottenere il permesso di costruire per completare la parte privata del presente Piano Attuativo, subordinatamente all'adempimento di tutti gli impegni assunti con la presente convenzione ed al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo relativo al costo di costruzione.

#### ARTICOLO 5 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD QUALITATIVO

L'attuazione del Piano Attuativo dovrà avvenire in conformità alle norme della presente convenzione e coerentemente agli elaborati tecnici ed ai documenti che vengono richiamati dal presente atto, depositati in originale presso i competenti uffici del Comune di Almenno San Bartolomeo.

Il progetto definitivo esecutivo delle opere di standard qualitativo sarà approvato dalla Giunta Comunale, mentre le opere di urbanizzazione interne al perimetro del Piano Attuativo potranno essere autorizzate con Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività.

Il progetto definitivo-esecutivo delle opere a standard qualitativo deve essere presentato al Comune per l'approvazione entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

#### ARTICOLO 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD QUALITATIVO

Le opere di standard qualitativo e di urbanizzazione, nonché ogni altra opera pubblica connessa all'attuazione del presente Piano Attuativo, saranno eseguite a cura ed oneri dei soggetti attuatori privati secondo le modalità e la procedura prevista dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici. Tali opere saranno realizzate in conformità ai progetti definitivi ed esecutivi di cui al precedente articolo 5.

Ai soli fini della determinazione del quadro economico di riferimento, come risulta dal computo metrico estimativo allegato al progetto preliminare, si dà atto che:

- il controvalore economico delle opere a standard qualitativo, è pari a euro 189.080,49 oltre ad euro 22.748,16 per spese tecniche di progettazione e direzione lavori, per un totale di euro 211.828,65, con esclusione dell'IVA e del Contributo Integrativo per le competenze tecniche.

L'importo definitivo delle opere, analizzato dall'ufficio Tecnico Comunale, è stato ottenuto applicando uno sconto del 10% (dieci per cento) sui prezzi di bollettino della camera di commercio di Bergamo n° 2 del 2012. L'importo definitivo è da intendersi comprensivo dei compensi da corrispondere al Responsabile Unico del Procedimento.

A fronte della realizzazione da parte degli attuatori privati delle opere di standard qualitativo, il Comune riconosce agli attuatori stessi la quota di volumetria mancante per l'attuazione del Piano Attuativo di mc. 3.501,30 corrispondente ad importo in opere, di Euro 211.828,65 escluso I.V.A. a carico degli attuatori.

Inoltre a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al Piano Attuativo per un importo di Euro 320.000,00 escluso I.V.A. e spese tecniche, il Comune concede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria relativi alla volumetria realizzabile pari a euro 44'000,00 (mc. 11.000 x 4,00 Euro/mc.).

I soggetti attuatori Privati si impegnano comunque a consegnare all'Amministrazione Comunale le opere di standard qualitativo e le opere di urbanizzazione così come progettate, comprensive di tutti i lavori ed ogni altro onere necessario per darle compiute ed eseguite a regola d'arte.

Gli importi delle opere a standard qualitativo e delle opere di urbanizzazione sono da intendersi a corpo, pertanto i soggetti attuatori privati ne dichiarano fin d'ora la congruità economica rinunciando esplicitamente a riserve di ogni genere ed assumendosi ogni rischio eventuale.

Dopo la realizzazione delle opere di standard qualitativo e di urbanizzazione e prima del collaudo, gli attuatori privati si impegnano ad integrare il progetto esecutivo con elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni della vigente normativa in materia.

Qualora in sede di esecuzione delle opere a standard qualitativo si rendessero necessarie delle modifiche ai progetti su richiesta dell'Amministrazione Comunale o proposte dai soggetti attuatori privati per migliorie e comportanti un maggior onere economico, queste ultime potranno essere eseguite solo dopo una perizia di variante della Direzione Lavori, e previo approvazione della stessa da parte del Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) e della Giunta Comunale che definirà anche le modalità di corresponsione del relativo costo. Le parti convengono che il corrispettivo economico delle opere da eseguirsi in variante sarà determinato sulla base di un computo metrico estimativo riferito ai prezzi dell'ultimo bollettino delle opere edili redatto dalla Camera di Commercio di Bergamo vigente all'atto della variante, applicando uno sconto del 10% (dieci per cento). Tali modifiche non costituiscono variante al Piano Attuativo.

Gli attuatori privati, eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il Comune a sostituirli, previa comunicazione scritta, nella esecuzione delle opere a standard qualitativo e di urbanizzazione qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non contestualmente al sorgere delle costruzioni private o entro i termini stabiliti dalla presente convenzione. Gli attuatori privati autorizzano, pertanto, il Comune di Almenno S. Bartolomeo a rivalersi sulle garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali previste al successivo articolo 9.

#### ARTICOLO 7 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

A seguito della sottoscrizione della presente convenzione, i soggetti attuatori privati potranno presentare le domande per ottenere i Permessi di Costruire o Denuncia Inizio Attività per gli edifici privati in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché alle indicazioni previste dal presente Piano Attuativo, con particolare riguardo alle prescrizioni per i piani attuativi negli ambiti di trasformazione urbanistica - ATR 14, nonché con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente.

La quota degli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione sono dovuti al momento del rilascio del titolo abilitativo secondo le tariffe vigenti in tale momento.

#### ARTICOLO 8 - VARIANTI

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale 10 marzo 2005, numero 12, e limitatamente agli edifici privati, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che 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. Sono ammessi senza costituire variante al Piano Attuativo l'accorpamento e il frazionamento dei vari lotti e lo spostamento della volumetria fra i vari lotti fino al limite del 20% (venti per cento), in diminuzione o in aumento del volume assegnato a ciascun lotto.

In ogni caso le variazioni non possono comportare tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'articolo 4.

#### ARTICOLO 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione definitiva, i soggetti attuatori hanno presentato le seguenti garanzie finanziarie:

- Polizza fideiussoria per Euro 552.000,00 corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione e delle opere da eseguire a standard qualitativo, aumentato di Euro 20.000,00 a garanzia dell'applicazione delle penali di cui all'art. 4, con scadenza incondizionata fino a svincolo della stessa con atto dirigenziale, emessa a garanzia della realizzazione delle opere di standard qualitativo e di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, con il rispetto dei termini fissati dalla presente convenzione, rilasciata da ..... in data .....

Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Tuttavia le garanzie saranno ridotte in corso d'opera, su richiesta dei soggetti attuatori, quando una parte funzionale e autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Le garanzie sono prestate da primaria compagnia con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. In ogni caso i soggetti attuatori sono obbligati con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Le garanzie sono altresì prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto "iure privatorum", sia come autorità che cura il pubblico interesse.

#### ARTICOLO 10 - COLLAUDI

Ultimate le opere di urbanizzazione e le opere di standard qualitativo previste dal presente Piano Attuativo, i soggetti attuatori privati ne danno comunicazione al Comune per l'esecuzione dei relativi collaudi tecnico-amministrativi che assumeranno efficacia solamente a seguito di formale approvazione del certificato di collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale. Il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, saranno nominati dal Comune a spese e a carico dei soggetti attuatori privati.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole con relativo svincolo totale delle fideiussioni di cui all'articolo 9, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 6, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida ai soggetti attuatori privati, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto

mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese degli stessi; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale nominare un collaudatore in corso d'opera che sovrintenda all'esecuzione delle opere di standard qualitativo e di urbanizzazione; rimane inteso che il professionista sarà nominato dal Comune a spese a carico dei soggetti attuatori.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei soggetti attuatori ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

#### ARTICOLO 11 - CESSIONE DI AREE AL COMUNE

Le aree previste in cessione al Comune, compiutamente individuate nella apposita tavola n. 7 – dimensionamento aree da cedere al Comune - sono così suddivise:

- Aree a verde pubblico mq 2.440,72 ;
- Aree a parcheggio pubblico mq 1.080,30 ;
- Aree per strade e marciapiedi mq 2.618,53.

Le aree saranno cedute al Comune a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione e di standard qualitativo.

Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

La cessione delle aree avverrà senza alcuna riserva, per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano Attuativo e con la Convenzione; esso potrà rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che gli attuatori privati possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

Gli attuatori privati si impegnano, ed a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere o cedute al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

#### ARTICOLO 12 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere pubbliche previste dalla presente convenzione, restano a carico degli attuatori privati fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 10, fatto salvo l'eventuale uso anticipato delle opere da parte dell'amministrazione comunale.

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 ad eccezione della manutenzione dell'area a verde pubblico in lato est del Piano Attuativo che rimane a carico dei soggetti attuatori e/o loro aventi causa anche successivamente alla scadenza della convenzione.

Fanno eccezione 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 dai soggetti attuatori privati o dai loro aventi causa, a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche delle garanzie di cui all'articolo 9.

#### ARTICOLO 13 - GARANZIE SULLE OPERE REALIZZATE

I soggetti attuatori privati garantiscono l'Amministrazione Comunale che le opere realizzate a seguito della presente convenzione saranno eseguite a norma di legge e prive di difetti. I soggetti attuatori privati si impegnano quindi a garantire le opere pubbliche realizzate per effetto ed in adempimento della presente convenzione urbanistica, dalla rovina e dai gravi difetti che le opere stesse dovessero manifestare, secondo quando stabilito dalla vigente normativa civilistica in materia.

#### ARTICOLO 14 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto di Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

1. Estratti
2. Rilievo planialtimetrico – piano particellare – planimetria area filtrante.
3. Planivolumetrico.
4. Profili planivolumetrico
5. Planimetria OO.UU. e profili stradali.
6. Tavola delle regole.
7. Dimensionamento ed aree da cedere al comune.
8. Planimetria OO.UU. e profili fognature.
9. Rilievo fotografico.
10. Relazione tecnica.
11. Computo metrico opere di urbanizzazione.
12. Schema di convenzione urbanistica.
13. Criteri di Attuazione vigenti e di variante

Tali elaborati sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed i soggetti attuatori privati, in pieno accordo, stabiliscono che i suddetti allegati al Piano Attuativo, depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

#### ARTICOLO 15 - SPESE

Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti le convenzioni 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 dei soggetti attuatori privati. Sono poste altresì a carico degli attuatori privati anche le spese relative alla pubblicità degli atti assunti dall'Amministrazione Comunale, connessi al procedimento amministrativo di approvazione del presente Piano Attuativo.

#### ARTICOLO 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Gli attuatori privati rinunciano ad ogni diritto d'iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza delle presenti convenzioni.

I soggetti attuatori privati ed il Comune autorizzano il Dirigente dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente convenzione, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ARTICOLO 17 - CONTROVERSIE

Foro competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia - sezione di Brescia.

ARTICOLO 18 - REGIME FISCALE

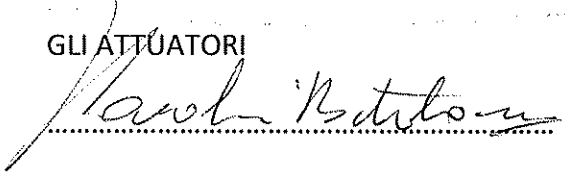
Ai fini fiscali le parti dichiarano che la presente convenzione è soggetta a imposta di registro e ipotecaria in misura fissa.

I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto, io notaio ho ricevuto questo atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, i quali lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore .....

Consta di ..... fogli, scritti con sistema elettronico da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e da me completati a mano, per ..... pagine sin qui.

GLI ATTUATORI



.....  
.....  
.....  
.....  
.....