

## allegato **D**

**PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "XXIV MAGGIO"**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**AMBITO "E" – VIA XXIV MAGGIO – PONTE SAN PIETRO (BG)**

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (BG)**

**PIANO ATTUATIVO AMBITO "E" DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL VIGENTE P.G.T. COMUNALE**

(AI SENSI DELL'ART. 14 L.R. 12/2005 e s.m.i.)

L'anno duemilaventitre, il giorno ..... Del mese di .....

In ....., nel mio studio in via ..... n. ....

Davanti a me dottor ....., notaio residente in ....., iscritto al Collegio Notarile di ....., sono presenti :

....., nato a .....(....) , domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale, in Ponte San Pietro (BG), Piazza della Libertà n.1 , il quale interviene a seguito di espressa autorizzazione contenuta nella delibera G.C. n. .... del ..... in nome e per conto del

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO**

Con sede in Ponte San Pietro (Bg), Piazza della Libertà n.1 CF/P.IVA 00250450160, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ....., esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale in copia conforme (omessi gli allegati), si allega al presente atto sotto la lettera "A" , di seguito per brevità chiamato "Comune" ;

**Beati Emanuele**, nato a Seriate (BG) il 10 dicembre 1980, codice fiscale BTE MNL 80T10 I628U, ingegnere (carta d'identità n. CA3863EW rilasciata dal comune di Urgnano il 16 agosto 2019), il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di procuratore della società a responsabilità limitata con unico socio, presso la sede della quale per la carica domiciliato, "**MARLEGNO S.R.L. TECNOLOGIE DEL LEGNO**", con sede in Bolgare (BG) via delle Industrie n.14, capitale sociale euro 500.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione 02804520167, REA n. BG-324443, soggetta all'attività di direzione e coordinamento, come risultante da apposita annotazione nel competente Registro delle Imprese ai sensi dell'art. 2497 bis del Codice Civile, della società "FIN-Perseo S.R.L.", con sede in Bolgare (BG), via delle Industrie n. 16, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale e numero di iscrizione 01982010165, munito di tutti gli occorrenti poteri in forza della procura in data 18 giugno 2020 n.9252 di repertorio notaio Piergiorgio Nosari, registrata a Bergamo il 20 giugno 2020

al n.18779 serie 1T, debitamente depositata e iscritta presso il competente Registro delle Imprese in data 24 giugno 2020, di seguito per brevità chiamata "Soggetto attuatore".

Dette parti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo,

**premettono che**

- La società "MARLEGNO S.R.L. TECNOLOGIE DEL LEGNO" è piena ed esclusiva proprietaria, per Atto di Permuta in data 23-12-2022 N. 31411 di repertorio, notaio Marco Tucci con sede in Bergamo:

**in comune di PONTE SAN PIETRO (BG)**

della piena proprietà del terreno avente accesso da via XXIV Maggio, della Superficie complessiva catastale di mq. 5.466,00 (cinquemilaquattrocentosessantasei) e per quanto in effetti ivi si trova, censito come segue:

**Catasto Terreni**

**Foglio 2- mapp. 3230** sup. 4.362 mq – semin arbor di classe 1 - rd euro 31,54- . ra euro 32,67

**Foglio 2- mapp. 3232** sup. 370 mq – semin arbor di classe 1 - rd euro 2,68 - ra euro 2,77

**Foglio 2- mapp. 3234** sup. 632 mq – semin arbor di classe 2 - rd euro 3,75.ra euro 4,41

**Foglio 2- mapp. 3236** sup. 102 mq – semin arbor di classe 1 - rd euro 0,74 ra euro 0,76

che i suddetti mappali presentano la seguente destinazione:

Ambito del Sistema Urbanistico Residenziale, in zona residenziale di consolidamento soggetta a progettazione unitaria con volumetria definita; in particolare costituisce comparto denominato "Ambito E" – normato dall'art. 13.5.5 delle N.T.A. (Piano delle Regole) della Variante Generale 2019 al P.G.T. Comunale approvata.

- Che formano parte integrante e sostanziale della delibera di Giunta Comunale del ..... e già acquisiti agli atti del Comune di Ponte San Pietro, i seguenti documenti facenti parte del Piano Attuativo e dello schema planivolumetrico redatti dallo Studio dell' Arch. Luca Bertola :

- A) Relazione tecnica;
- B) Documentazione fotografica;
- C) Computo metrico estimativo;
- D) Schema di convenzione;
- E) Titolo di proprietà;

Tav. n. 1 – Inquadramento territoriale e dati urbanistici di P.G.T.

Tav. n. 2 – Planimetria stato di fatto e documentazione fotografica (scala 1:200)

Tav. n. 3 – Rilievo con calcolo superficie territoriale (scala 1:500)

Tav. n. 3' – Sezioni Stato di fatto e progetto (scala 1:50 – 1:100)

Tav. n. 4' – Planimetria generale di progetto, planimetria con individuazione aree, dati tecnici e sezione A-A' (scala 1:200)

Tav. n. 5 – Planimetria generale, linea Enel, linea Telecom, pubblica illuminazione e particolari costruttivi (scala 1:200 – 1:20)

Tav. n. 6 – Planimetria generale, rete fognatura, rete acquedotto e particolari costruttivi (scala 1:200 – 1:20)

Tav. n. 7 – Sezioni stradali tipo di P.L. (scala 1:50)

Tav. n. 8 – Verifica dei parametri urbanistici (scala 1:500)

Tav. n. 9' – Render aggiornato di progetto

- Che il progetto di piano attuativo in argomento si inquadra nelle previsioni del P.G.T. vigente;
- Che il piano attuativo di cui trattasi e la presente convenzione sono redatte in conformità alle norme di legge, con speciale riferimento agli art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e n. 8 della Legge del 6 agosto 1967 n. 765 e alla Legge Regionale 12/2005 e s.mm.e.ii.;
- Che il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli obblighi che derivano dalle norme contenute nella Relazione Tecnica e dalle clausole della presente convenzione;

Tutto ciò presso

Tra il Comune di Ponte San Pietro ed il Soggetto Attuatore si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 – Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate e chiarite dalla relazione tecnica e dai disegni del P.A. varranno le leggi, i regolamenti comunali ed il Piano di Governo del Territorio, con le relative norme di attuazione.

ART. 3 – Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere fatta nell'ambito del presente Piano attuativo, si tratti di edificazione residenziale, di opere di urbanizzazione o altro, dovranno richiedersi i relativi permessi di costruire o S.C.I.A. come previsto dalla legge.

ART. 4 – Il Soggetto Attuatore per sé, successori od aventi causa, a qualsiasi titolo, potrà realizzare, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati e precedentemente citati, una volumetria di complessivi mc 8.000.

La soluzione planivolumetrica prevista è prescrittiva per quanto riguarda la volumetria complessivamente realizzabile, il dimensionamento delle aree standard, l'altezza massima degli edifici e la distanza dai confini.

Devono intendersi invece indicazioni di massima, modificabili in sede di richiesta di permesso di costruire o S.C.I.A.: il taglio dei lotti, il posizionamento e la forma degli edifici che potranno

essere accorpati o scorporati a seconda delle esigenze, sempre nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile.

In fase di progettazione architettonica per il rilascio del permesso di costruire o S.C.I.A., potrà avvenire una trasposizione volumetrica tra i singoli edifici sempre nel rispetto della volumetria massima definita dal P.G.T.

Anche le opere di urbanizzazione previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, potranno subire delle modifiche o variazioni, comportanti una loro diversa dislocazione, purché venga rispettata la dotazione di aree a standard prevista dal P.A.

All'interno dello stesso lotto in caso di scorporo e divisione degli edifici, questi potranno avere distanze minori di ml. 10 e fino ad una distanza minima di ml. 5,00, purché tale distanza sia tra pareti cieche o provviste esclusivamente di aperture di areazione e non di vedute, di locali di servizio quali bagni, ripostigli, vani scala ecc.. (D.M. 2 aprile 1968 Art. 9 ultimo comma).

Le tipologie edilizie sono indicative.

La recinzione del lotto dovrà essere uniforme per tutta la lottizzazione.

ART. 5 – Il Soggetto Attuatore in conformità alle previsioni di cui alle relative norme urbanistiche, si impegna per sé, eventuali successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Ponte San Pietro, in proprietà, le aree riportate nella tavola n. 4 della superficie di mq 1.265,45 destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e marciapiedi. Tale cessione avverrà prima del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

ART. 6 – Il Soggetto Attuatore garantisce di essere unico ed esclusivo proprietario di tutte le aree che, secondo la presente convenzione, vengono cedute al comune e di averne la piena disponibilità.

Garantisce inoltre la libertà delle aree stesse da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire od impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni di lottizzazione, salvo le servitù apparenti e non apparenti.

ART. 7 – Il Soggetto Attuatore si obbliga a produrre entro la data dalla stipula dell'atto pubblico definitivo, di cui al successivo art.12, il frazionamento per l'esatta individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione complessivamente considerate e che verranno successivamente cedute al comune, così come previsto al precedente art. 5.

ART. 8 – Il Soggetto Attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria si obbliga, per sé, eventuali successori od aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.A. indicate nelle tavole del piano e meglio specificate nella relazione tecnica e nel computo metrico estimativo, opere per le quali vengono di seguito indicati i costi presumibili.

### Opere di urbanizzazione

1. Parcheggi e lavori stradali	€ 135.093,38
2. Rete energia elettrica, telefonica	€ 6.177,15
3. Rete acquedotto	€ 13.278,10
4. Illuminazione stradale	€ 50.135,80
5. Opere a verde pubblico	<u>€ 20.315,57</u>

**Totale opere di urbanizzazione** € **225.000,00**

I vigenti oneri risultano essere di :

Oneri primari residenziali:	€ 9,45 x mc. 8.000	= € 75.600,00
Oneri secondari residenziali:	€ 13,65 x mc. 8.000	= € 109.200,00
Importo totale oneri primari + secondari		= € 184.800,00

Oneri primari € 75.600,00 < opere di urbanizzazione € 225.000,00

Per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione sopra indicate, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare i progetti relativi entro sei mesi dalla tipula della presente convenzione ai competenti uffici comunali e ad iniziare i lavori entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del permesso di costruire o S.C.I.A.

Il Soggetto Attuatore consentirà in qualsiasi momento l'accesso al cantiere, per gli opportuni controlli da parte dei funzionari del Comune di Ponte San Pietro ed avranno cura che tale accesso sia consentito dall'eventuale impresa appaltatrice, senza che tale sorveglianza sollevi dalle responsabilità, né il direttore dei lavori, né il soggetto attuatore, né l'impresa appaltatrice, circa la regolare esecuzione delle opere e gli eventuali danni arrecati.

L' esecuzione delle opere di urbanizzazione deve essere fatta a perfetta regola d'arte ed in conformità agli elaborati progettuali approvati, dovrà inoltre essere ultimata entro il termine di tre anni dalla data di stipula un atto pubblico della presente convenzione.

Il presente Piano Attuativo avrà comunque una durata di 10 (dieci) anni a partire dalla data di approvazione del piano.

ART. 9 – Verificandosi l'attuazione del Piano Attuativo in tempi successivi ma comunque entro e non oltre il termine di cui al precedente Art. 8 ultimo comma, la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata gradualmente in modo da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire.

Il rilascio dei permessi di costruire o S.C.I.A. relativi ai singoli fabbricati è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie od all'obbligo dell'esecuzione delle stesse prima della fine dei lavori, degli edifici da edificare fermo restando quanto al precedente 1° comma.

ART. 10 – Il Soggetto Attuatore, all'atto del rilascio dei permessi di costruire o S.C.I.A. per gli edifici, si impegna a corrispondere la eventuale differenza tra il valore delle opere di

urbanizzazione convenzionate ed il maggiore costo degli oneri di urbanizzazione primaria vigenti in tale data, sempre che il valore delle opere sia inferiore a quello degli oneri.

ART. 11 – Il Soggetto Attuatore per sé, eventuali successori od aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il Comune di Ponte San Pietro a sostituirli, previa comunicazione scritta, nella esecuzione di opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 8, qualora le stesse fossero eseguite in contrasto con le prescrizioni dettate dal Comune di Ponte San Pietro e non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni.

ART. 12 – Il trasferimento in proprietà al comune di Ponte San Pietro delle aree da cedere al medesimo sulla scorta del precedente art. 5, dovrà avvenire entro 6 mesi dall'esito favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione, effettuate secondo la presente convenzione, collaudo che dovrà eseguirsi entro e non oltre 3 mesi dalla data di ultimazione delle opere stesse. Le spese di collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 10 saranno a intero carico del lottizzante; il collaudatore sarà nominato dal Comune di Ponte San Pietro, previo preventivo di spesa da sottoporre ad accettazione da parte del soggetto attuatore.

Il trasferimento gratuito al Comune di Ponte San Pietro delle proprietà delle aree in parola, comporterà anche il trasferimento delle proprietà delle opere di urbanizzazione sulle stesse realizzate.

Fino a tale data tutte le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione di aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del Soggetto Attuatore e loro 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 Ponte San Pietro completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta od indiretta.

Ai sensi dell'art. 3.4. ultimo comma delle NTA del DDP, la manutenzione del verde da cedere al Comune sarà a carico del Soggetto Attuatore o successivi aventi causa per un periodo di anni tre dalla data del collaudo.

ART. 13 – A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni qui assunte, il Soggetto Attuatore costituirà all'atto pubblico, una cauzione mediante fideiussione bancaria o assicurativa a prima chiamata per l'importo pari a €. 225.000,00 (dicensi duecentoventicinquemila) che potrà essere diminuita in ragione dei lavori eseguiti parzialmente durante lavori stessi.

L'importo di detta fideiussione verrà trattenuto dal Comune fino al completo e definitivo adempimento di tutti quanti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore può chiedere in corso d'opera il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione eseguite e la riduzione dell'importo della fideiussione pari al valore delle opere.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa, nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, a chiunque notificata e con

l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

ART. 14 – Tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione vengono assunte dal Soggetto Attuatore, per sé, eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Il Soggetto Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento anche parziale dei terreni e dei fabbricati, compresi nel P.A. ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino di quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, ed in quale misura, impegnandosi il Soggetto Attuatore a consegnare copia di tutti detti atti al Comune di Ponte San Pietro, non appena registrati e trascritti.

Il Soggetto Attuatore resterà tuttavia obbligato in solido con gli acquirenti, al rispetto di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

ART. 15 – La presente convenzione, che disciplina l'esecuzione dell'intera lottizzazione, avrà una validità di dieci anni, partendo dalla data di approvazione definitiva del piano attuativo.

ART. 16 – Si autorizza la trascrizione del presente atto, presso il competente Ufficio dei Registri immobiliari di Bergamo, con esonero per il Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 17 – Tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, comprese quelle relative ai successivi atti di trasferimento gratuito degli immobili al Comune, imposte e tasse presenti e future, fino alla completa esecuzione, sono a carico del Soggetto Attuatore, il quale chiede i benefici fiscali previsti dalla legge 28/08/1943 n.666, come notificata dalla legge 21/07/1961 n. 707, costituendo la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione, esecuzione ed applicazione delle prescrizioni del P.G.T. di Ponte San Pietro.

Si chiedono inoltre i benefici fiscali previsti dall'art. 20 della Legge 28/01/1977 n. 10 e delle altre leggi vigenti.

ART. 18 – Foro competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, sarà quello di Bergamo.

Ponte San Pietro, addì.....

- Comune di Ponte San Pietro .....
- MARLEGNO S.R.L. TECNOLOGIE DEL LEGNO .....