

N.	Repertorio	N.
Raccolta		
<p>Convenzione per Piano Attuativo a scopo edificatorio di area in Via Papa Giovanni XXIII- via San Carlo- via De Gasperi – via San F. D’Assisi , ai sensi dell’art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato dall’art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, nonché ai sensi dell’art. 14 della Legge Regionale Lombardia n. 12 dell’11.03.2005</p>		Registrato a
		Bergamo 1
		Il _____ al
<p>Il giorno otto giugno duemiladiciotto, 08.06.2018</p>		n. _____ serie _____ esatte euro
<p>In Ponte San Pietro, presso il Comune di Ponte San Pietro; con me, segretario dott.....,</p>		_____
	sono presenti	
<p>1) - ROTA Oliviero, nato a Bergamo (BG) il giorno 8 ottobre 1962, che interviene al presente atto in qualità di responsabile dell'Area 2.02 "Pianificazione e Gestione del Territorio" ed in rappresentanza del "COMUNE DI PONTE SAN PIETRO", con sede in Ponte San Pietro (BG) piazza della Libertà n. 15, ove per la carica domicilia, codice fiscale e partita IVA: 00250450160, in forza dell'articolo 107 del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267, delle deliberazioni della Giunta Comunale n. del _____, nonché del decreto del sindaco n. del _____, esecutive ai sensi di legge;</p>		Pubblicato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il _____
<p>2) – PANSERI ROBERTO, nato a Bergamo il 08.06.1972, c.f.</p>		al N. _____ d'ord.
<p>PNSRRT72H08A794G, che interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "PARCOS SRL COSTRUZIONI GENERALI.", con sede in Brembate di Sopra(BG) via G. Donizetti n.109-111 interno D2A, ove per la carica domicilia, capitale sociale 10.000 euro, codice fiscale e numero di iscrizione: 03470440169, in forza di poteri statutari;</p>		e N. _____ di formalità.
<p>proprietaria dell’area da urbanizzare e di seguito denominato “lottizzante”. I predetti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale convergono quanto segue:</p>		
	PREMESSO	
<p>- che il lottizzante si dichiara unico ed esclusivo proprietario ed ha la disponibilità di tutte le aree comprese entro il perimetro del piano attuativo contraddistinto dal vigente P.R.G.</p>		
<p>- che l’area da urbanizzare è in Comune di Ponte San Pietro (BG) della superficie complessiva di circa are 18.82 (1882,80 MQ), così censita: al N.C.T., foglio 2, mappale 758 di are 19.87, semin arbor, classe 1, r.d. euro 21,60, r.a. euro 22,37.</p>		
<p>Confini: lato est via Papa Giovanni XXIII°, sud via San Carlo, ovest Via San Francesco D’Assisi, nord via De Gasperi il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici di progetto.</p>		
<p>- che il suddetto mappale presenta la seguente destinazione: ambito del sistema residenziale, in zona residenziale di consolidamento soggetta a progettazione unitaria con volumetria definita; in particolare costituisce comparto denominato "Ambito F" artt. nn 8.5 e 8.5.10 delle N.T.A. (Piano delle Regole) della I variante generale al P.G.T. Comunale approvata;</p>		
<p>- che formano parte integrante e sostanziale della delibera di Giunta Comunale n. del _____ e già acquisiti agli atti del Comune di Ponte San Pietro, i seguenti documenti facenti parte della lottizzazione e dello schema</p>		

planivolumetrico redatti dal Geometra Roberto Panseri e dall' Arch. Andrea Agostinelli:

- A) Relazione tecnica;
- B) Documentazione fotografica;
- C) Computo metrico estimativo parcheggio ed area a verde;
- D) Computo metrico estimativo rifacimento fognatura;
- E) Schema di convenzione;

Tav. n. 1 – Estratto azionamento vigente- Estratto mappa catastale - Individuazione proprietà -Rilievo stato di fatto (scala 1:200 1:1000)

Tav. n. 2 – Individuazione aree standard - Dimostrazione misure aree standard - Planivolumetrico di progetto (scala 1: 200)

Tav. n. 3 – Nuove opere pubbliche: parcheggio, Rete fognatura - Rete idrica e gas metano - Rete energia elettrica, pubblica illuminazione, (scala 1: 100), planimetria generali stato di fatto/progetto (1:500) – sezioni stradali (1:100)

Tav. n. 4 – Planimetria generale, particolari costruttivi (scala 1:200 – 1:25)

Tav. n. 5 – Progetto parcheggio - sezioni (scala 1:50 1:25)

- che il progetto di lottizzazione in argomento si inquadra nelle previsioni del P.G.T. vigente;

- che la lottizzazione 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, ora art. 14 della L.R. Lombardia 11.03.2005, n. 12;

- che il lottizzante 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 premesso

tra il Comune di Ponte San Pietro ed il lottizzante 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 lottizzante 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 metri cubi 1.200 (milleduecento) fuori terra.

La soluzione planivolumetrica prevista non è prescrittiva per quanto riguarda la volumetria complessivamente realizzabile, diversamente per il dimensionamento delle aree standard, l'altezza massima degli edifici e la distanza dai confini è prescrittiva, ferma restando la possibilità di incremento volumetrico per incentivi come previsto dal PGT - Piano delle Regole - Norme Tecniche di attuazione capitolo 24 "Disposizioni per il risparmio energetico e la soste-

nibilità ambientale degli edifici”.

Devono intendersi invece indicazioni di massima, modificabili in sede di richiesta di permesso di costruire o S.C.I.A.: il taglio dei lotti, gli accessi carrai e pedonali, 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 lotti edificabili sempre nel rispetto della volumetria massima definita dal P.R.G.

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 metri lineari 10 (dieci) e fino ad una distanza minima di metri lineari 3 (tre), 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 1998 Art. 9 ultimo comma).

Le tipologie edilizie sono indicative.

La recinzione del lotto dovrà essere uniforme per la sola porzione edificabile, la recinzione a delimitazione la porzione acquisita previa monetizzazione potrà avere caratteristiche differenti rispetto alla recinzione a delimitazione del lotto edificabile.

ART. 5 – Il lottizzante 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. 2, già agli atti del Comune, della superficie di metri quadrati 394,90 (trecentonovantaquattro virgola novanta) destinate a verde pubblico, parcheggi e marciapiede. Tale cessione avverrà a seguito del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

Inoltre il lottizzante si obbliga per sé, eventuali successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, a sostenere a proprie cure e spese il rifacimento del tratto fognario esistente tra via Giovanni XXIII° e via San Francesco D'Assisi, fino al raggiungimento dell'importo di euro 58.608,66 (cinquantottomilaseicentootto virgola sessantasei) il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati.

L'ammontare del valore delle opere edili di rifacimento tratto fognario viene desunto dal valore derivante dalla mancata cessione di metri quadrati 766.11 (settecentosessantasei virgola 11) al valore di euro 70 (settanta)/metro quadro, per un totale di euro 53.627,70 (cinquantatremilaseicentoventisette virgola settanta).

L'ammontare delle opere a progetto per la realizzazione del nuovo tratto fognario insistente su tratto di via San Carlo Borromeo, compreso tra le vie Papa Giovanni XXIII° e via San Francesco D'assisi è pari ad euro 58.608,66 (cinquantottomilaseicentootto/66).

ART. 6 – Il lottizzante 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 pre-

giudizievole, 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 lottizzante si obbliga a produrre entro 12 (dodici) mesi dalla stipula dell'atto pubblico definitivo di lottizzazione, 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 lottizzante 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) Parcheggio, marciapiede ed area verde euro 38.894,09

2) Allacciamento alla Rete energia elettrica, Acqua, gas metano euro (1598.40 € Acqua + 1662.53 € Gas metano +1919.38 € Enel)

Totale 5.180,31 (euro cinquemilacentoottanta/31).

Totale opere di urbanizzazione euro 44.074,40 €)

I vigenti oneri risultano essere di:

Oneri primari residenziali: euro 9,45 (nove virgola quarantacinque)/metri cubi x (per) metri cubi 1.200 (milleduecento) = (uguale) euro 11.340,00 (undicimilatrecentoquaranta)

Oneri secondari residenziali: euro 13,65 (tredici virgola sessantacinque)/metri cubi x (per) metri cubi 1.200 (milleduecento) = (uguale) euro 16.380 (sedicimilatrecentoottanta)

Importo totale oneri primari + (più) secondari = (uguale) euro 27.720 (ventisettemilasettecentoventi)

Pertanto il seguente raffronto tra gli oneri di urbanizzazione primari e secondari e le opere da realizzare avvalora lo scomputo degli oneri primari e secondari.

Oneri primari e secondari euro 27.720 (ventisettemilasettecentoventi) < Opere di urbanizzazione a progetto di euro 44.074,40.

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

Il lottizzante 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 lottizzante, né l'impresa appaltatrice, circa la regolare esecuzione delle opere e gli eventuali danni arrecati.

Il Comune di Ponte San Pietro, garantirà e consentirà l'istituzione del doppio senso di marcia nel tratto di via San Carlo compreso tra le via Giovanni XXIII e San F. D'Assisi al fine di permettere inizialmente l'accesso ai mezzi d'opera e successivamente alla nuove unità abitative che verranno realizzate all'interno dell'area di consolidamento, questo al fine di non realizzare ed

aprire ulteriori accessi carrali con immissione su via Giovanni XXIII.

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 massimo di cinque anni dalla data odierna e comunque entro la data di rilascio della prima agibilità relativa agli edifici residenziali da edificare all'interno dell'ambito.

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 anche gradualmente in modo da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire.

Il rilascio dei permessi costruire o S.C.I.A. relativi ai singoli lotti 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 lottizzante, 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 e secondaria vigenti in tale data, sempre che il valore delle opere sia inferiore a quello degli oneri; oltre all'importo corrispondente al contributo commisurato al costo di costruzione nei termini di legge.

Attuando completamente il comparto "F" e realizzando a proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere a compenso delle monetizzazioni delle aree non cedute al Comune, gli oneri di urbanizzazione comprensivi anche dell'importo delle monetizzazioni riferiti ai 1200 mc del comparto "F" rimarranno per sempre assolti. (Previo esito favorevole del collaudo delle opere).

Il Comune di Ponte San Pietro potrà richiedere solamente l'eventuale differenza tra il valore degli oneri attuali con il valore degli oneri futuri, riferiti ai metri cubi non ancora realizzati.

ART. 11 - Il lottizzante 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.

In tal caso il lottizzante si impegna a corrispondere al comune predetto, anticipatamente, l'importo previsto per i singoli lavori nonché, a consuntivo delle spese, l'eventuale importo residuo a conguaglio e saldo.

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 2 (due) mesi dall'esito favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione, effettuate secondo la presente convenzione, collaudo che dovrà eseguirsi entro e non oltre 1 (uno) mese 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 Comune di Ponte San Pietro; il collaudatore sarà nominato dal Comune di Ponte San Pietro.

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 lottizzante 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.

ART. 13 – A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni qui assunte, il lottizzante costituisce una cauzione mediante fideiussione a prima chiamata per l'importo pari a euro 44.074,40 (quarantaquattromilasettantaquattro virgola quaranta)+ euro 58.608,66 (cinquantottomilaseicentotto virgola sessantasei) per un totale di euro 102.683,06 (centoduemilaseicentottantatre virgola zero sei)

che potrà essere diminuita in ragione dei lavori eseguiti parzialmente durante i lavori stessi, ed in particolare fideiussione n. emessa da

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 lottizzante 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 lottizzante 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 lottizzante, per sé, eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Il lottizzante 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 lottizzante a consegnare copia di tutti detti atti al comune di Ponte San Pietro, non appena registrati e trascritti.

Il lottizzante 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.

Le parti rinunciano all'ipoteca legale.

ART. 17 – Tutte le spese relative al presente atto così come quelle relative al successivo atto di trasferimento gratuito al Comune, delle aree standard e re-

lative opere di urbanizzazione sono a carico del soggetto attuatore.

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

Atto scritto da persona di mia fiducia su sei facciate di tre fogli e da me notaio letto alle parti che lo approvano; sottoscritto alle ore