

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO
PROVINCIA DI BERGAMO
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER LA REALIZZAZIONE DI COMPARTO RESIDENZIALE
SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

L'anno duemilazerodiciassette, addì 01 del mese di settembre avanti al sottoscritto Mauro Ruggiero, notaio in Almenno San Salvatore con studio in via Pitentino 19, si sono costituiti:

- Il Signor , nato a il , residente a in via n° C.F. : , nella propria qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte San Pietro - in virtù del decreto di nomina sindacale n. e dei poteri riconosciuti dall'art. 108 del DLgs 267/2000 - domiciliato per la funzione presso la Sede comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, di seguito anche denominata "Comune";
- Il Signor Giancarlo Agostinelli, nato a Bergamo (BG) il 27 gennaio 1959, residente ad Almenno San Salvatore in via Alcide De Gasperi n° 5, C.A.P. 24031, C.F. : GSTGCR59A27A794W, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante dell'Impresa Edilcase 2005 S.R.L. con sede legale in Almè via Bartolomeo Colleoni 2/a C.A.P. 24011, P. IVA : 03203690163, indirizzo pubblico di posta elettronica certificata: edilcase2005srl@pec.it; di seguito denominato "Proprietà";

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio Mauro Ruggiero sono personalmente certa.

PREMESSO

- A) che la Proprietà dichiara di essere unica ed esclusiva proprietaria e di avere la piena disponibilità degli immobili oggetto della presente Convenzione, individuati come segue al Nuovo Catasto Terreni :
- Comune Censuario di Ponte San Pietro sezione "LO" foglio 1 mappale 3279,
 - Comune Censuario di Ponte San Pietro sezione "LO" foglio 1 mappale 3281,
- B) che i suddetti immobili, in base allo strumento urbanistico vigente I variante generale al Piano di Governo del Territorio Comunale, approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 42 del 30.07.2016 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 22.02.2017 - sono soggetti alla seguente disciplina :
- Mappale 3279** - Area compresa in ambito del sistema residenziale, in zona residenziale di consolidamento soggetta a progettazione unitaria con volumetria definita; in particolare all'interno del comparto denominato "**Ambito H**".
- Artt. nn. 8.5 e 8.5.15 delle N.T.A. (Piano delle Regole) della I variante generale al P.G.T.

Comunale approvata;

Mappale 3281 - Area compresa in ambito del sistema residenziale, in ambito con giardini privati di pregio o di valore ambientale.

Art. n. 8.7 delle N.T.A. (Piano delle Regole) della I variante generale al P.G.T. Comunale approvata;

La proprietà degli immobili stessi è stata acquisita con atto del notaio Mauro Ruggiero del 12.04.2017 repertorio n. 90.567 raccolta n. 28718 registrato a Bergamo il 26 aprile 2017 al n. 15544;

- C) che l'ambito d'intervento non è ricompreso in zona assoggettata a vincolo paesaggistico;
- D) che la Proprietà ha depositato istanza di Permesso di Costruire Convenzionato in data 18 maggio 2017 con protocollo generale n. 10.865 PRATICA EDILIZIA N. 04/2017;
- E) che con Deliberazione n. del la Giunta comunale ha approvato lo schema della presente Convenzione;

Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra rappresentate

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1.1 Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

- 2.1 La Proprietà s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per lei vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.
- 2.2 Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 13, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
- 2.3 Le Parti danno atto che il Dirigente comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportare al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

- 3.1 La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e la Proprietà.
- 3.2 La Proprietà è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a ri-

spettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà si trasferiscono anche agli acquirenti ed 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. La Proprietà s'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 ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.

- 3.3** In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO

- 4.1** Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie territoriale totale di mq. 2649,32.

Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- la destinazione d'uso residenziale;
- la volumetria massima edificabile, pari a mc. 1200,00;
- l'altezza massima dei fabbricati, pari a mt. 7,00;
- l'indice di permeabilità minimo, pari a mq. 1800,00;

- 4.2** Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al Permesso di Costruire convenzionato originario e nel rispetto delle norme di P.G.T. e di Regolamento edilizio vigenti: la forma delle aree di pertinenza privata; la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture; i materiali di finitura; il numero e la dimensione degli accessi carrali e pedonali; tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 1.

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

- 5.1** Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, la Proprietà potrà ritirare il Permesso di costruire e dare inizio ai lavori.
- 5.2** Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al pagamento del Contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 ed alla Parte II Titolo I capo IV della LR 12/2005, con le modalità e nella misura previste dalla presente Convenzione e dalla legislazione vigente.

ART. 6 - CARICO URBANISTICO

- 6.1** Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza: volume mc. 1200,00;
- 6.2** L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico

complessivamente pari a mq. 265,00, così determinato:

- residenza : mc. 1200,00 : 120 mc/abitante = abitanti 10 x 26,5 mq/abitante = mq. 265,00;

6.3 Il progetto di Permesso di Costruire convenzionato individua aree per servizi pubblici complessivamente pari a mq. 296,49, così ripartite:

- parcheggi : mq. 30,00;
- verde pubblico : mq. 266,49,

6.4 Si dà atto che l'area messa a disposizione dalla Proprietà per servizi pubblici o di uso pubblico è dimensionata in base ai disposti dell'artt. 2.2 e 3.2 delle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi di P.G.T. ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE

7.1 La Proprietà s'impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione - l'area destinata a servizi pubblici individuata sulla tav. 2 del Permesso di Costruire allegata alla presente Convenzione.

7.2 La superficie reale dell'area risulta pari a mq. 296,49; l'area è individuata in Catasto Terreni con il mappale, della superficie catastale di mq. 296,49.

7.3 L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non, da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

7.4 La Proprietà s'impegna alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree cedute al Comune a termine della presente Convenzione, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.

7.5 La Proprietà si riserva - previa verifica da parte del Comune - la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo dell'area ceduta al Comune gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento qui previsto.

7.6 La Proprietà si farà carico della manutenzione delle aree ed infrastrutture pubbliche per cinque anni dall'avvenuto collaudo (cfr. art. 3.2 dei Criteri normativi dei D.d.P.). Tale obbligo potrà essere trasferito in capo agli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/SECONDARIA

8.1 In attuazione del Permesso di costruire, la proprietà si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione :

- a) parcheggio pubblico costituito da due posti auto;
- b) area a verde pubblico non attrezzata;

Le opere sono illustrate sulla tav. 2, del Permesso di Costruire citato; il costo di realizzazione di dette opere non sarà scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria dalla Proprietà.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 9.1** Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, essendo d'importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28 - comma 1 - lett. c) del DLgs 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni (Codice dei Contratti), sono eseguite direttamente dalla Proprietà, a proprie cure e spese; la stessa assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.
- 9.2** Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dalla Proprietà senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al D.Lgs 163/2006.
- 9.3** La Proprietà s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.
- 9.4** La Proprietà si assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla Proprietà per l'esecuzione delle opere stesse.
- 9.5** Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico della Proprietà.
- 9.6** La Proprietà s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo. L'agibilità dell'intervento edilizio verrà in ogni caso rilasciata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11.
- 9.7** La Proprietà autorizza sin d'ora il Comune a sostituirla nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni di Permesso di Costruire, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine stabilito dal relativo provvedimento abilitativo.
- La facoltà del Comune di sostituirsi alla proprietà può essere esercitata previa messa in mora - per un tempo non inferiore a 90 giorni - con lettera raccomandata od altra procedura di legge.
- Nel caso, la Proprietà s'impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni ed autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.
- Con la sostituzione di cui sopra, la Proprietà solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

ART. 10 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 10.1** La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico alla Proprietà fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo che verrà effettuato direttamente dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'area a standard (VP + P) sarà asservita ad uso pubblico.

ART.11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 11.1** Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo da parte dell' Ufficio Tecnico Comunale.
Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti.
- 11.2** Il collaudo dovrà essere redatto entro 30 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.
- 11.3** La Proprietà s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.

ART. 12 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

- 12.1** Il progetto per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, redatto in conformità alle norme di legge da architetto Danilo Arsuffi iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Bergamo al n. 2040, è costituito dai seguenti elaborati:
- tavola 1 Rilievo Stato di Fatto
 - tavola 2 Planimetria di Progetto
 - tavola 3 Pianta Piano Interrato
 - tavola 4 Pianta Piano Terra
 - tavola 5 Pianta Piano Primo
 - tavola 6 Pianta Copertura
 - tavola 7 Sezioni di Progetto
 - tavola 8 Prospetti di Progetto
 - tavola 9 Schema di Fognatura
 - tavola 10 Abbattimento Barriere Architettoniche
 - tavola 11 Cadute dall'Alto in Copertura
- 12.2** Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorchè non fisicamente allegato.

ART. 13 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

- 13.1** La presente Convenzione ha validità di 3 anni, decorrenti dalla data d'emissione dell'Avviso di avvenuta emanazione del Permesso di costruire convenzionato.

ART. 14 - SPESE

- 14.1** Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo della Proprietà.

ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

- 15.1** La Proprietà rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
- 15.2** La Proprietà autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
- 15.3** 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 Piano di Governo del Territorio.

il Responsabile del Settore

la Proprietà

il Notaio rogante