

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (Bergamo)

Schema di Convenzione per Piano Attuativo a scopo edificatorio di area in Via Guglielmo Marconi, 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 della Legge Regionale 12/2005 e s.mm.e.ii.

Fra i sottoscritti:

- 1) Comune di Ponte San Pietro;
Ed il Signor proprietario delle aree da lottizzare, successivamente chiamati "lottizzante"
- 2) Arch. Giuseppe Gandolfi in qualità di Amministratore Unico della So.Sv.Im. s.r.l. (Società Sviluppo Immobiliare s.r.l.) con sede a Bergamo in Via A. Ghislanzoni n. 41 - P.IVA 02103440166, proprietaria dell'area da urbanizzare e di seguito denominato "lottizzante"

PREMESSO

- 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.
- Che l'area da urbanizzare è sita in Comune Amministrativo di Ponte San Pietro, provincia di Bergamo, distinta al Catasto Terreni foglio 2, Particella 1342.
- 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 L" 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.
- 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 della lottizzazione e dello schema planivolumetrico redatti dallo Studio Gandolfi e Mura Architetti Associati:

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

Tav. n. 1 – Estratto azzonamento vigente- Estratto mappa catastale -Individuazione proprietà -Rilievo stato di fatto (scala 1:500 1:2000)

Tav. n. 2 – Individuazione aree standard - Dimostrazione misure aree standard - Planivolumetria di progetto (scala 1: 500)

Tav. n. 3 – Rete fognatura - Rete idrica e gas metano - Rete energia elettrica, pubblica illuminazione, telecom (scala 1: 500)

Tav. n. 4 – Sezioni stradali - Profili strada – fognatura e particolari costruttivi (scala 1: 500 - 1:20)

Tav. n. 5 – Sezioni Intero Comparto (scala 1:200)

- 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 artt. 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 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 mc. 1.800 fuori terra.

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, 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 sostenibilità 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, 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 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 1998 Art. 9 ultimo comma).

Le tipologie edilizie sono indicative

La recinzione dei lotti dovrà essere uniforme per tutta la lottizzazione.

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 della superficie di mq 183,30 destinate a verde pubblico e parcheggi. Tale cessione avverrà prima del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione. Il lottizzante si impegna ad asservire ad uso pubblico la porzione di strada antistante ai parcheggi pubblici di nuova realizzazione, denominata “S1” nella tavola n. 2 di progetto, di superficie pari a mq 126,29.

Inoltre il lottizzante si impegna a monetizzare all'atto della stipulazione della convenzione l'area di standard non ceduta pari a mq 214,20 al valore di €90/mq, per un totale di € 19.278,00.

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 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 lottizzante si obbliga a produrre entro la data di 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 n. 2, 3, 4 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 | € | 10.821,83 |
| 2) Rete energia elettrica e telefonica | € | 5.064,67 |
| 3) Illuminazione stradale | € | 2.455,13 |
| 4) Opere a verde pubblico | € | <u>1.970,63</u> |
| Totale opere di urbanizzazione | € | 22.611,83 |

I vigenti oneri risultano essere di :

| | | | | | |
|--|---|---------------------|---|---|------------------|
| Oneri primari residenziali: | € | 9,45/mc x mc 1.800 | = | € | 17.010,00 |
| Oneri secondari residenziali: | € | 13,65/mc x mc 1.800 | = | € | <u>24.570,00</u> |
| Importo totale oneri primari + secondari | | | = | € | 41.580,00 |

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

Oneri primari € 17.010,00 < Opere di urbanizzazione € 22.611,83

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.

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 cinque 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 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 I° 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.

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 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 di lottizzante; 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.

Ai sensi dell'art.3.2 dei Criteri Attuativi del Documento di Piano, la manutenzione ordinaria delle aree rimarrà a carico dei privati per una durata di anni cinque dalla data del collaudo. Allo scadere dei cinque anni, anche la manutenzione ordinaria, come le spese di gestione, consumi, pulizia passeranno in carico al Comune di Ponte San Pietro.

ART. 13 – A garanzia dell’esatto adempimento delle obbligazioni qui assunte, il lottizzante costituirà all’atto pubblico, una cauzione mediante fideiussione bancaria o assicurativa a prima chiamata per l’importo pari a € 23.000,00 (diconsi ventitremila00) che potrà essere diminuita in ragione dei lavori eseguiti parzialmente durante i 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 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.

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 lottizzante, 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 beneficiari fiscali previsti dall'art. 20 della legge 28/01/1977 n. 10 e dalle altre leggi vigenti.

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

ART. 19 – La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa e vincolante per i lottizzanti, eventuali successori od aventi causa a qualsiasi titolo, lo sarà per il comune di Ponte San Pietro solo dopo che saranno intervenute le autorizzazioni e approvazioni previste dalla legge.

Ponte San Pietro, addì _____

FIRME DEL LOTTIZZANTE

• Comune di Ponte San Pietro

• So.Sv.Im. s.r.l.
