

PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE N.9
SCHEMA DI CONVENZIONE
SAN PIETRO (BG)

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (Bergamo)

Schema di Convenzione per Piano Attuativo Ambito di Trasformazione AT9 a scopo edificatorio di area in Via Cristoforo Colombo, 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, rappresentato da
- 2) Dott. Schiavini Samuele Antonio in qualità di Legale rappresentante della PSP HOME s.r.l. con sede a Caravaggio in Via Piave - P.IVA 04769130164, soggetto attuatore 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.G.T.
- Che l'area da urbanizzare è sita in Comune Amministrativo di Ponte San Pietro, provincia di Bergamo, distinta al Catasto Terreni foglio 5, particelle 703 in parte, 3445, 3224, 3225 in parte, 305 in parte.
- Che il lottizzante dichiara di essere l'unico proprietario e ha la disponibilità delle aree adibite a strada di accesso all'ambito identificate al mappale n. 3227.
- 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 redatta dal Ing. Pierguido Piazzini Albani:

All. 01 - Relazione tecnica illustrativa

All. 02 - Relazione assunzione principi di sostenibilità ambientale

All. 03 - Relazione paesaggistica ed Esame di Impatto Paesistico

All. 04 - Documentazione fotografica

All. 05 - Relazione invarianza idraulica idrologica

All. 06 - Relazione geologica

All. 07 - Valutazione clima acustico

All. 08 - Stima dei lavori oneri di urbanizzazione

All. 09 - Abaco dei materiali

All. 10 - Schema di convenzione

All.11 - Render

Elaborati grafici:

Tav. 01 - Estratti di Mappa - Ortofoto	scala varie
Tav. 02 - Estratti P.G.T. vigente – Scheda Ambito di Trasformazione AT9	
Tav. 03 - Rilievo stato di fatto	scala 1:200
Tav. 04 - Planimetria tavola di Piano	scala 1:200
Tav. 05 – Planimetria tavola di Piano con rilievo	scala 1:200
Tav. 06 - Planimetria aree da cedere	scala varie
Tav. 07 – Planimetria schema di intervento	scala 1:200
Tav. 08 - Planimetria Fognatura acque meteoriche acquedotto	scala 1:100
Tav. 09 - Planimetria Reti sottoservizi OOUU in progetto	scala 1:100
Tav. 10 – Tavola di Piano con Sezione	scala 1:200
Tav. 11 – Planimetria d’Intervento con sezione	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 dagli elaborati e dalla documentazione sopra richiamata 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, oltre che dai documenti e dai disegni del Piano Attuativo, 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. 6.230.

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 incorporati 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.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 Piano Attuativo.

All'interno dello stesso lotto in caso di scorporo e divisione degli edifici, questi potranno avere distanze minori di ml. 10, purché tale distanza sia tra pareti cieche o provviste esclusivamente di aperture di areazione e non di vedute-(D.M. 2 aprile 1968 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. 6 della superficie di mq 1.513,62 destinate a verde pubblico e parcheggi. Tale cessione avverrà successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

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 e secondaria 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 (Bollettino regione Lombardia 2024)

1) Fognatura raccolta acque meteoriche	€ 77.745,43	
2) Parcheggio pubblico	€ 93.270,24	
3) Completamento sottoservizi	€ 36.092,85	
4) Opere di completamento stradale	€ 17.904,54	
5) Sconto accordato al Comune - 10%:	- € 22.501,31	
6) Oneri per la sicurezza:	€ 11.000,00	
Totale opere di urbanizzazione:	€ 213.511,75	€ 213.511,75

Oneri per sottoservizi

7) Elettrificazione comparto	€ 12.000,00
8) Rete acquedotto	€ 10.000,00

Totale oneri per sottoservizi	€ 22.000,00	€ 22.000,00
Complessivamente		€ 235.511,75

Calcolo oneri

Oneri primari residenziali: € 9,45/mc x mc 6.230 = € 58.873,50

Oneri secondari residenziali: € 13,65/mc x mc 6.230 = € 85.039,50

Importo totale oneri primari + secondari = **€ 143.913,00**

In relazione al costo presunto delle opere di urbanizzazione che risulta maggiore rispetto agli oneri tabellari in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati verranno scomputati per intero sia oneri di urbanizzazione primari che secondari.

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.

Le opere dovranno essere ultimate entro tre anni dall'inizio e collaudate nei successivi 6 mesi.

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 1° comma.

ART. 10 – L'Amministrazione Comunale si riserva di nominare, al momento dell'inizio delle opere di urbanizzazione, il collaudatore tecnico amministrativo che dovrà verificare la regolare esecuzione dei lavori, nonché il costo degli stessi con riferimento al Bollettino Regionale 2024 applicando uno sconto del 10%. Qualora l'importo dei lavori realizzati dovesse risultare inferiore rispetto ai valori tabellari degli oneri di urbanizzazione primarie e secondarie vigenti, il soggetto attuatore dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale la differenza.

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 delle 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 - In relazione ai disposti relativi alla scheda d'ambito di trasformazione AT9, il soggetto attuatore si impegna a contribuire alla formazione dei percorsi ciclopedonali di connessione previsti dal Piano dei Servizi con una somma pari a € 12.000,00; tale importo sarà versato in un'unica soluzione alla firma della convezione del Piano di Lottizzazione.

ART. 13 – 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 6 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 lottizzante.

Il trasferimento gratuito al comune di Ponte San Pietro delle proprietà delle aree in parola indicate nelle tavole in cessione, 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.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde rimarrà a carico dei privati per una durata di anni novantanove dalla data del collaudo.

La manutenzione ordinaria del sistema di raccolta e dispersione delle acque meteoriche del parcheggio in cessione, resteranno a carico del lottizzante, con verifica della non occlusione delle tubazioni, pulizia da muffe, vegetazione e ristagni dal fondo dei volumi di accumulo e corretto funzionamento della paratoia di regolazione delle portate scaricate;

ART. 14 – 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 € 240.000 (diconsi duecentoquarantamila/00) 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. 15 – 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. 16 - 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. 17 – 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. 18 – 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 benefici fiscali previsti dall'art. 20 della legge 28/01/1977 n. 10 e dalle altre leggi vigenti.

ART. 19 – Foro competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, sarà quello di Bergamo.

ART. 20 – 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 _____

FIRMA LOTIZZANTE
Comune di Ponte San Pietro _____

PSP HOME s.r.l. _____