



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**COMUNE DI BAGNATICA**

PROVINCIA DI BERGAMO

**O R I G I N A L E**

**APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE "P.A.1" CONFORME AGLI ATTI DEL P.G.T. VIGENTE**

Nr. Progr. **93**

Data **06/12/2021**

Seduta Nr. **33**

Cod. Ente: **016018**

L'anno DUEMILAVENTUNO questo giorno SEI del mese di DICEMBRE alle ore 18:35 convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<b>Cognome e Nome</b>	<b>Carica</b>	<b>Presente</b>	
SCARPELLINI ROBERTO	PRESIDENTE	S	
VAVASSORI ROBERTO	ASSESSORE	S	
PLEBANI INGRID	ASSESSORE	S	
DEMOZZI ARIANNA	ASSESSORE	S	
COLLEONI FEDERICO	ASSESSORE	S	
<i>TOTALE Presenti</i>	<b>5</b>	<i>TOTALE Assenti</i>	<b>0</b>

Assenti Giustificati i signori:

*Nessun convocato risulta assente giustificato*

Assenti Non Giustificati i signori:

*Nessun convocato risulta assente ingiustificato*

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, D.SSA CRISCUOLI MARIA GRAZIA.

In qualità di SINDACO, il SCARPELLINI ROBERTO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso che** il Comune di Bagnatica è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 in data 28.11.2011 e pubblicato sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 17 del 26.04.2012 e successive varianti, e precisamente la variante parziale al P.G.T. per l'inserimento del PLIS dei Colli del Tomenone approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 19.02.2018 e la variante n. 2 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 20.12.2018 e pubblicata sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 8 del 20.02.2019;

**Premesso che :**

- ✓ Con propria deliberazione esecutiva n. 61 del 11.10.2021 è stato adottato il Piano Attuativo Residenziale denominato "P.A.1" conforme agli atti del P.G.T. vigente, presentato con istanza in data 06.08.2021 prot. n. 7428 dalla società DOMUS ing&arch s.r.l. , con sede a Seriate (BG) in via Pastrengo n. 1/c, relativo all'area individuata catastalmente al Foglio n. 7 mappali 4515, 4516, 4517, 4518, 4519, 4520 e 4521;
- ✓ L'art. 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., al comma 2, per i Piani Attuativi conformi al P.G.T., prevede che *"la deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio"*;
- ✓ In conformità al suddetto disposto normativo la suddetta deliberazione di adozione con i relativi allegati progettuali è stata depositata in libera visione al pubblico dal 15 ottobre 2021 al 29 ottobre 2021, dandone notizia alla cittadinanza mediante specifico avviso pubblicato all'Albo Pretorio e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet comunale e, nel termine del 13 novembre 2021 stabilito dalla medesima procedura, non è pervenuta alcuna osservazione in merito al Piano Attuativo adottato;
- ✓ Gli atti ed elaborati allegati del Piano Attuativo Residenziale denominato "P.A.1", sono stati inoltre pubblicati anche sul sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi dell'articolo 39, comma 1 lett. b) del D. Lgs 14 marzo 2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di

pianificazione della pubblica amministrazione e dell'efficacia degli atti assunti;

**Dato atto che :**

- ✓ Il Piano Attuativo adottato è conforme al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 in data 28.11.2011 e pubblicato sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 17 del 26.04.2012 e successive varianti, che classifica l'area *Piano Attuativo – PA1 Residenziale con una capacità insediativa definita di mq. 4534 di superficie lorda di pavimento, altezza massima di 2 piani, destinazione d'uso residenziale. Per quanto riguarda i servizi oltre alle opere di urbanizzazione primaria (allargamenti stradali, marciapiedi, pista ciclabili, ecc.) è da realizzare un parcheggio pubblico (non localizzato) di mq. 800. La quota rimanente della dotazione di servizi è da monetizzare;*
- ✓ Sulle aree interessate dal Piano Attuativo residenziale "PA1" non gravano vincoli di natura ambientale, monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione dell'intervento o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;
- ✓ La proposta di Piano Attuativo residenziale "PA1" risulta coerente con le indicazioni contenute nel vigente Documento di Piano e Piano delle Regole del P.G.T. nella realizzazione delle prestazioni pubbliche attese e nei requisiti di Piano Attuativo;
- ✓ La proposta di Piano Attuativo residenziale "PA1", conforme agli atti del P.G.T., vigente non risulta soggetta a procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) ovvero a valutazione di assoggettabilità a VAS ai sensi della vigente normativa in materia;
- ✓ La proposta di Piano Attuativo residenziale "PA1", conforme agli atti del P.G.T., comporta l'applicazione della procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. in tema di competenza in capo alla Giunta per l'adozione ed approvazione dei piani attuativi conformi al P.G.T.;

**Rilevato che :**

- Il progetto di Piano Attuativo adottato è stato redatto dalla società DOMUS ing&arch s.r.l. , con sede a Seriate (BG) in via Pastrengo n. 1/c, ed è

costituito dai sotto elencati documenti ed elaborati :

### **Elaborati grafici**

- Tav. 01 – Estratti cartografici – rilievo piani altimetrico – documentazione fotografica
- Tav. 02 – Planivolumetrico di progetto
- Tav. 03 – Tavola delle regole
- Tav. 04 - Profili altimetrici
- Tav. 05 - Planimetria opere di urbanizzazione
- Tav. 06 – Planimetria invarianza idraulica – schema fognatura
- Tav. 07 – Planimetria reti acquedotto – gas – illuminazione
- Tav. 08 – Planimetria reti ENEL – Telecom – multiservizi
- Tav. 09 – Planimetria segnaletica stradale – progetto del verde
- Tav. 10 - Particolari costruttivi reti tecnologiche
- Tav. 11 - Immagini render

### **Documenti**

- RTI Relazione Tecnica Illustrativa
- CNV Schema di Convenzione
- SOU Stima Opere di Urbanizzazione
- RP Relazione Paesistica
- GEO Relazione geologica/geotecnica/sismica : asseverazioni di congruità geologica (Mod. 9-10)
- INV Relazione di invarianza idraulica : asseverazioni All. E
- TPR Titolo di proprietà
- VCA Valutazione Clima Acustico

**Visto** l'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il governo del territorio” e s.m.i. ed in particolare il comma 4 che prevede : *“Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate”;*

**Precisato che** il proponente ha presentato in data 11.11.2021 prot. n. 10755 l'atto a firma del notaio Dott. Alberto Maria Ciambella con il quale si certifica che in data 08.11.2021 è stato stipulato l'atto di vendita da parte della società “Orobia s.r.l.”, con sede a Bergamo in via G. Camozzi n. 77 a favore della società DOMUS

ing&arch s.r.l., con sede a Seriate (BG) in via Pastrengo n. 1/c, relativo all'area individuata catastalmente al Foglio n. 7 mappali 4515, 4516, 4517, 4518, 4519, 4520 e 4521;

**Ritenuto** pertanto opportuno procedere all'approvazione definitiva del Piano Attuativo residenziale "PA1", conforme agli atti del P.G.T., precedentemente adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 11.10.2021 esecutiva;

**Preso atto inoltre che :**

- o La proposta di Piano Attuativo residenziale "PA1", in conformità alle previsioni del vigente Piano delle Regole, prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale, per una superficie lorda pavimento di mq. 2.500, con altezza massima di 2 piani;
- o La proposta di Piano Attuativo residenziale "PA1" prevede il reperimento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una SLP complessiva pari a mq. 2.500, inferiore alla SLP massima edificabile assegnata dal P.G.T. pari a mq. 4.534, assolvendo la dotazione minima richiesta dal P.G.T. vigente. Qualora, durante il periodo di validità della convenzione stipulata, l'Attuatore intendesse utilizzare tutta o parte della SLP ammessa dal P.G.T. ma non utilizzata con il presente P.A. (quota residua mq. 2.084) si dovrà procedere con una variante al P.A. monetizzando la quota di dotazione di aree per servizi dovuta a congruaggio rispetto a quanto già reperito con il presente P.A.. In ragione della riduzione della SLP di ben oltre il 45% di quella prevista per l'ambito in oggetto ed in considerazione dell'alta qualità dell'intervento proposto l'Amministrazione comunale concede lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria al 50%. Resta inteso che eventuali modifiche al presente P.A. che prevedano incrementi di SLP rispetto ai 2.500 mq. previsti determineranno il decadimento dello scomputo concesso con l'obbligo per il soggetto attuatore di corrispondere interamente gli oneri di urbanizzazione secondari (sia sulla SLP già realizzata che quella in ampliamento).
- o La proposta di Piano Attuativo residenziale "PA1" prevede, a carico del soggetto attuatore, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per un importo preventivato complessivo pari ad € 541.084,84. Il soggetto attuatore al fine di scomputare gli oneri di urbanizzazione secondaria, per la quota del 50%, assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto per una spesa massima

di € 65.662,50 pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria attualmente stimata in € 131.325,00 (oltre IVA e spese tecniche), la cui quantificazione verrà effettuata mediante l'applicazione dei prezzi di listino del prezzario regionale delle opere pubbliche con l'applicazione dello sconto del 15%. Tali opere prevedono la riqualificazione del percorso ciclopedonale esistente lungo la via G. Pascoli.

La realizzazione complessive delle opere per un importo stimato di € 606.747,34 oltre IVA e spese tecniche (di cui € 541.084,84 per opere interne al PA ed € 65.662,50 per opere esterne al PA), determina lo scomputo totale della quota di oneri di urbanizzazione primaria (ad oggi stimata in € 131.250,00 = 2.500,00 mq x 3 m x 17,50 €/mc) e della quota del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (ad oggi stimata in € 131.325,00 = 2.500,00 mq x 3 x 17,51 €/mc) dovuti per le nuove edificazioni in applicazione a quanto previsto dall'art. 46, comma 1, lettera b) della LR n. 12/2005.

Complessivamente il contributo di concessione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, commisurato alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione e fondo aree verdi relativo alle edificazioni previste nel PA ammonta a € 370.203,75, risulta così determinato :

SLP in progetto : mq 2.500,00 :

- Oneri di urbanizzazione primaria	
Mq. 2.500,00 x 3 m x 17,50 €/mc =	€ 131.250,00
- Oneri di urbanizzazione secondaria	
Mq. 2.500,00 x 3 m x 17,51 €/mc	€ 131.325,00
- Oneri commisurati al costo di costruzione	
Mq. 2.500,00 x 3 m x 12,00 €/mc	€ 90.000,00
- Fondo aree verdi	
Mq. 2.500,00 x 3 m (17,50+17,51+12,00) €/mc x 5% =	<u>€ 17.628,75</u>
Totale contributo di costruzione	€ 300.203,75

Si dà atto che il soggetto attuatore provvederà alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto per un importo di € 606.747,34 e, conseguentemente, essendo il valore delle opere di urbanizzazione del PA (pari ad € 606.747,34) superiore all'importo

degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a tale titolo dovuti, pari ad € 262.575,00, si prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

- o La proposta di Piano Attuativo residenziale "PA1" prevede il reperimento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva pari a mq. 806,21, assolvendo la dotazione minima richiesta dal P.G.T. vigente con destinazione a parcheggio pubblico. Ai sensi del vigente strumento urbanistico le aree per attrezzature e servizi pubblici sono così quantificate :

SLP edificabile mq. 2.500,00

Standard 1 ab/50 mq SLP = mq/ab = 26,5

Aree per servizi pubblici da reperire = mq 1.325,00

Di cui a parcheggio = mq 800,00

Da monetizzare = mq. 525,00

Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PA e che il PGT prescrive siano obbligatoriamente monetizzate ammontano a mq. 525,00.

Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € 160,00/mq per cui l'importo totale della monetizzazione risulta essere= mq 525,00 x €/mq 160,00 = € 84.000,00. Il prezzo unitario di € 160,00/mq è stato determinato secondo le modalità definite nel documento per la determinazione del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione a seguito dell'approvazione del PGT aggiornato con deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 26.04.2012.

L'importo della monetizzazione è versato all'atto della sottoscrizione della convenzione.

Oltre alla dotazione di standard, reperita nei termini di cui sopra, la proposta prevede la realizzazione delle seguenti opere per la infrastruttura urbanizzativa :

- Aree per viabilità.....mq. 535,16
- Aree per verde.....mq. 291,38
- Aree per marciapiedi/pista ciclabile.....mq. 534,15
- Aree per percorso ciclopedonale collegamento SP 92.....mq. 430,81
- Cabina elettrica ENEL.....mq. 16,55
- Totale aree per viabilità e opere di urbanizzazione.....mq.1.377,64

- o La proposta di Piano Attuativo residenziale "PA1" prevede la cessione al Comune delle seguenti aree per opere di urbanizzazione :

- Aree per servizi a parcheggio.....mq. 806,21
- Aree per OO.U. – viabilità e verde.....mq. 1.377,64
- Totale aree in cessione.....mq. 2.183,85

**Visti** inoltre :

- Gli artt. 4 e 14, comma 1 e 4, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i. ;
- Il D. Lgs. 33/2013;

**Acquisiti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 e s. m. e i.;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge

### **DELIBERA**

- Di considerare le premesse parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- Di approvare definitivamente il Piano Attuativo residenziale "PA1", conforme agli atti del vigente P.G.T., presentato in data 06.08.2021 prot. n. 7428 dalla società DOMUS ing&arch s.r.l., con sede a Seriate (BG) in via Pastrengo n. 1/c , costituito dagli elaborati e documenti in allegato, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, anche se non materialmente allegati e depositati presso il Settore Gestione Territorio :

#### **Elaborati grafici**

- Tav. 01 – Estratti cartografici – rilievo piani altimetrico – documentazione fotografica
- Tav. 02 – Planivolumetrico di progetto
- Tav. 03 – Tavola delle regole
- Tav. 04 - Profili altimetrici
- Tav. 05 - Planimetria opere di urbanizzazione
- Tav. 06 – Planimetria invarianza idraulica – schema fognatura
- Tav. 07 – Planimetria reti acquedotto – gas – illuminazione
- Tav. 08 – Planimetria reti ENEL – Telecom – multiservizi
- Tav. 09 – Planimetria segnaletica stradale – progetto del verde
- Tav. 10 - Particolari costruttivi reti tecnologiche
- Tav. 11 - Immagini render



## Documenti

- RTI Relazione Tecnica Illustrativa
  - CNV Schema di Convenzione
  - SOU Stima Opere di Urbanizzazione
  - RPRelazione Paesistica
  - GEO Relazione geologica/geotecnica/sismica : asseverazioni di congruità geologica (Mod. 9-10)
  - INV Relazione di invarianza idraulica : asseverazioni All. E
  - TPR Titolo di proprietà
  - VCA Valutazione Clima Acustico
- 
- Di dare atto che la realizzazione delle opere descritte per un importo stimato di € 606.747,34 oltre IVA e spese tecniche ( di cui € 541.084,84 per opere interne al PA ed € 65.662,50 per opere esterne al PA), determina lo scomputo totale della quota di oneri di urbanizzazione primaria ( ad oggi stimata in € 131.250,00 = 2.500,00 mq x 3 m x 17,50 €/mc) e della quota del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria ( ad oggi stimata in € 131.325,00 = 2.500,00 mq x 3 x 17,51 €/mc ) dovuti per le nuove edificazioni in applicazione a quanto previsto dall'art. 46, comma 1, lettera b) della LR n. 12/2005;
  - Di dare atto che complessivamente il contributo di concessione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, commisurato alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione e fondo aree verdi relativo alle edificazioni previste nel PA ammonta a € 370.203,75, così determinato :

SLP in progetto : mq 2.500,00 :

- Oneri di urbanizzazione primaria  
Mq. 2.500,00 x 3 m x 17,50 €/mc = € 131.250,00
- Oneri di urbanizzazione secondaria  
Mq. 2.500,00 x 3 m x 17,51 € /mc € 131.325,00
- Oneri commisurati al costo di costruzione  
Mq. 2.500,00 x 3 m x 12,00 € /mc € 90.000,00
- Fondo aree verdi  
Mq. 2.500,00 x 3 m (17,50+17,51+12,00) €/mc x 5% = € 17.628,75

Totale contributo di costruzione

€ 370.203,75

Rilevato che il soggetto attuatore provvederà alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto per un importo di € 606.747,34 e, conseguentemente, essendo il valore delle opere di urbanizzazione del PA (pari ad € 606.747,34) superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a tale titolo dovuti, pari ad € 262.575,00, si prende atto dello scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

- Di dare atto che il soggetto attuatore provvederà al versamento del contributo del costo di costruzione stimato in € 90.000,00 e del fondo aree verdi stimato in € 17.628,75, contestualmente al ritiro dei titoli abilitativi per le nuove edificazioni;
- Di dare atto che il soggetto attuatore provvederà al versamento dell'importo della monetizzazione alla tesoreria del Comune all'atto di sottoscrizione della convenzione. Tale importo è stata determinato come segue : mq 525,00 x €/mq 160,00 0 = € 84.000,00;
- Di dare atto che ai sensi dell'art. 73 della Legge Regione Lombardia n. 12/2005 verrà accantonato in apposito fondo almeno l'8 per cento delle somme riscosse per oneri di urbanizzazione secondaria destinato alle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi;
- Di dare atto che la presente deliberazione viene pubblicata sul sito internet del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi dell'articolo 39, comma 1 lett. b) del D. Lgs 14 marzo 2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'efficacia degli atti assunti;
- Di demandare al Responsabile del Settore Gestione Territorio l'adempimento degli atti conseguenti all'approvazione del presente atto;
- di dichiarare la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione favorevole, al fine di procedere da subito agli atti procedurali successivi, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del Dlsg. 267/2000 e s. m e i..

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 93 DEL 06/12/2021**

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

SCARPELLINI ROBERTO

**Il Segretario Comunale**

D.SSA CRISCUOLI MARIA GRAZIA

---

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



# COMUNE DI BAGNATICA

PROVINCIA DI BERGAMO

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Delibera **93** Del **06/12/2021**

Servizio:

---

### OGGETTO

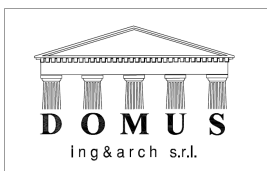
**APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE "P.A.1" CONFORME AGLI ATTI DEL P.G.T. VIGENTE**

---

*PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL D.LGS 267 DEL 18/08/2000 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMM.VO	L'atto è stato istruito da: Data 18/11/2021 <b>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b>
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b> Data 03/12/2021 <b>IL RESPONSABILE DI SETTORE</b> MUSTO IRMA
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b> Data 06/12/2021 <b>IL RESPONSABILE FINANZIARIO</b> CARMINATI ELENA





DOMUS ing&arch s.r.l.



023\_21 PA CNV\_02 schema convenzione

allegato “CNV” (rev.02)

## COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

### PIANO ATTUATIVO “PA1” RESIDENZIALE

via F.Ili Kennedy – via Cav. Vittorio Veneto – via G. Pascoli

conforme al PGT

## SCHEMA DI CONVENZIONE

#### Proprietario

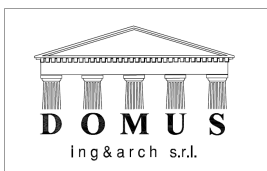
OROBIA S.r.l. in liquidazione

#### Proponente e Attuatore

DOMUS ing&arch S.r.l.

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_



**DOMUS ing&arch s.r.l.**



023\_21 PA CNV\_02 schema convenzione

Numero di rep.

Numero di racc.

**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER  
L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "PA1" RESIDENZIALE  
via F.lli Kennedy – via Cav. Vittorio Veneto – via G. Pascoli – IN CONFORMITÀ AL PGT  
E  
CESSIONE DI AREE PUBBLICHE  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
in

Avanti a me Dott. \_\_\_\_\_ Notaio iscritto al Collegio Notarile di

sono presenti i signori:

per una parte, in appresso indicata anche semplicemente "Comune":

\_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,  
professione \_\_\_\_\_ (carta d'identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ in data  
\_\_\_\_\_ e valida fino al \_\_\_\_\_), nella sua dichiarata qualità di Responsabile pro-  
tempore, con funzioni dirigenziali, dell'Area Tecnica, e quindi per legge, in legale rappresentanza, ai sensi  
dell'art. 107 D.Lgs. 267/2000, del "COMUNE DI BAGNATICA" (Provincia di Bergamo), con sede in  
Bagnatica (BG), p.zza Libertà n. 1, codice fiscale e partita IVA 00720170166, presso il quale è domiciliato/a  
per la carica, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi di legge, ed in particolare  
ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e  
3, lettera c), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, tale nominata giusta il Decreto Sindacale n.  
\_\_\_\_\_ prot. in data \_\_\_\_\_, esecutivo a norma di legge, in esecuzione, attuazione ed  
adempimento delle Deliberazioni del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, n. \_\_\_ del  
\_\_\_\_\_, tutte esecutive a norma di legge, documenti muniti dei prescritti pareri, ai sensi della vigente  
normativa in materia;

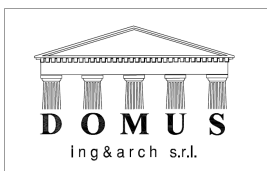
per altra parte, in appresso indicata anche semplicemente "attuatore":

\_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale  
\_\_\_\_\_, professione \_\_\_\_\_ (carta d'identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata da  
\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e valida fino al \_\_\_\_\_), nella sua  
dichiarata qualità di \_\_\_\_\_ e legale rappresentante della società a responsabilità  
limitata, presso la quale per la carica è domiciliato/a, "DOMUS ing&arch S.r.l.", con sede in Seriate (BG), via  
Pastrengo n. 1/c, iscritta nel Registro Imprese di Bergamo, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione  
03557580168, a quanto infra autorizzato, anche ai sensi di cui all'art 1395 c.c., in forza di  
\_\_\_\_\_.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo

**PREMESSO**

A) che il sopraindicato intervenuto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità dell'area interessata, che  
la stessa è libera da ipoteche, pesi, vincoli e gravami di sorta e conseguentemente di essere in grado di



assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. L'area costituente il perimetro del presente Piano Attuativo è identificata catastalmente nei termini che seguono:

al Catasto Terreni al foglio 7 – mappali 4515 – 4516 – 4517 – 4518 – 4519 – 4520 - 4521;

costituenti l'intero Piano Attuativo PA 1 oggetto del presente PA.

B) che l'area di cui alla presente convenzione ha una superficie totale territoriale di mq 10.061, e che, nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 28.11.2011, divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURL n. 17 del 24.06.2012, Serie Avvisi e Concorsi, e successiva variante numero 2 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 20.12.2018, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul BURL n. 8 del 20.02.2019, Serie Avvisi e Concorsi, detta area è classificata nel Piano delle Regole come segue:

**Art. 75 bis – PA 1 residenziale**

*L'area è oggetto di un Piano attuativo residenziale approvato e convenzionato in itinere (PA7 - residenziale - Immobiliare Edilfrancesca, approvato DCC 8/2009 del 23/03/2009, convenzione stipulata in data 5/6/2009 di durata di 7 anni prorogata di 3 anni).*

*E' ammessa la presentazione di un nuovo Piano Attuativo con una capacità insediativa definita di mq 4.534 di superficie lorda di pavimento, altezza massima di 2 piani, destinazione d'uso residenziale.*

*Per quanto riguarda i servizi oltre alle opere di urbanizzazione primaria (gli allargamenti stradali, i marciapiedi, le piste ciclabili, ecc.) è da realizzare un parcheggio pubblico (non localizzato) di mq 800. La quota rimanente della dotazione di servizi è da monetizzare.*

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bagnatica, prot. n. \_\_\_\_\_, del \_\_\_\_\_, allegato alla presente sotto la lettera “\_”;

C) che, in data \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_, la società Domus ing&arch S.r.l. ha inoltrato istanza diretta all'approvazione di Piano Attuativo finalizzato allo sviluppo dell'area in argomento;

D) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico - architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, con la sola esclusione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore per la quale viene comunque assicurata la conformità delle nuove edificazioni;

E) che la proposta, a seguito dell'istruttoria svolta ai competenti Uffici Comunali, è risultata meritevole di approvazione;

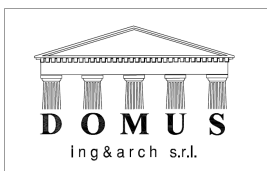
F) che il Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

G) che il Piano Attuativo, e relativa delibera di adozione, sono stati posti in pubblico deposito per quindici giorni, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, con avviso di pubblicazione, recante invito a chiunque interessato a presentare osservazioni, sul sito internet del Comune;

H) che, nei quindici giorni successivi alla scadenza del termine di pubblicazione, ovvero dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, non è pervenuta alcuna osservazione;

I) che, con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Piano Attuativo è stato definitivamente approvato (con controdeduzione di tutte le osservazioni pervenute);





L) che, a seguito di pubblicazione all'Albo pretorio della delibera di approvazione intervenuta dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, il Piano Attuativo è divenuto vigente ed efficace.

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE – OBIETTIVI DEL PA**

1. Il soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. In coerenza con le prescrizioni del piano delle regole del vigente PGT, il presente PA è finalizzato alla realizzazione di nuove edificazioni a destinazione residenziale.
3. Per l'attuazione del presente PA, si prevede l'assegnazione di una SLP complessiva di 2.500 mq che è inferiore alla SLP massima edificabile assegnata dal PGT e che risulta essere pari a 4.534 mq. Ove, durante il periodo di validità della presente convenzione, l'Attuatore intendesse utilizzare tutta o parte della SLP ammessa dal PGT ma non utilizzata con il presente PA (quota residua di 2.034 mq di SLP), si dovrà procedere con una variante al PA monetizzando la quota di dotazione di aree per servizi dovuta a congruaggio rispetto a quanto già reperito con il presente PA .
4. In ragione dell'apprezzabile riduzione della SLP di ben oltre il 45% di quella prevista per l'ambito in oggetto ed in considerazione dell'alta qualità dell'intervento proposto l'Amministrazione comunale concede lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria al 50%. Resta inteso che eventuali modifiche al presente ambito di trasformazione che prevedano incrementi di SLP rispetto ai 2.500 mq previsti dalla presente convenzione determineranno il decadimento dello scomputo qui concesso con l'obbligo per il soggetto attuatore di corrispondere interamente gli oneri di urbanizzazione secondari (sia sulla SLP già realizzata che quella in ampliamento).

### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e aventi causa a qualsiasi titolo; si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, dell'area oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto Attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. Resta comunque inteso che il soggetto Attuatore potrà cedere a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà dell'area ricompresa nel comparto di intervento, e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione della presente convenzione. In tal caso, i subentranti sono obbligati a depositare garanzie fideiussorie di valore, affidabilità ed ammontare pari a quelle depositate dal dante causa, quale condizione per la liberazione di quest'ultimo dagli obblighi previsti dalla presente convenzione. Ad

avvenuta presentazione delle garanzie, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al soggetto attuatore, assumendo, tra loro solidalmente, tutte le obbligazioni della presente convenzione poste a carico del dante causa. La facoltà di cui al comma precedente è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa del soggetto Attuatore, con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati. Si applica, in ogni caso, il disposto dell'art. 11 della L. 241/90.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di approvazione definitiva del Piano Attuativo.
2. Le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto devono essere realizzate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del relativo titolo abilitativo all'esecuzione delle opere che dovrà essere richiesto entro un anno dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.
3. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine il soggetto Attuatore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le segnalazioni certificate di inizio attività per la completa edificazione dell'intervento previsto dal piano attuativo.

### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di PA, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 6, comma 2, per un importo stimato di € 541.084,84, e di seguito descritte:
  - a) adeguamento viabilità di accesso al comparto dalla via F.lli Kennedy e via G. Pascoli mediante realizzazione delle opere di allargamento e adeguamento della sede stradale di via Cavalieri di Vittorio Veneto e di via G. Pascoli con risagomatura della sede stradale, asfaltatura e formazione del percorso ciclo-pedonale in lato est e nord, complete di rete di raccolta delle acque meteoriche, reti di servizi e illuminazione pubblica;
  - b) viabilità di penetrazione al comparto da via Pascoli mediante realizzazione della nuova strada di penetrazione al comparto con diramazione dalla via G. Pascoli, completa di marciapiedi, rete di raccolta delle acque meteoriche, reti di servizi e illuminazione pubblica;
  - c) parcheggio pubblico in fregio alla via F.lli Kennedy completo di rete di raccolta delle acque meteoriche e illuminazione pubblica;
  - d) reti di servizi per acqua, energia elettrica, telecomunicazioni e recapito fognario.

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
  - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26;
  - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
  - c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.
3. Il soggetto Attuatore al fine di scomputare gli oneri di urbanizzazione secondaria per la quota del 50% assume altresì a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto, per una spesa massima di € 65.662,50 pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria ed attualmente stimata in 65.662,50 (oltre IVA e spese tecniche), la cui quantificazione economica verrà effettuata mediante l'applicazione dei prezzi di listino del prezzario regionale delle opere pubbliche con l'applicazione di uno sconto del 15%, consistenti in:
  - a) riqualificazione del percorso ciclopedonale esistente lungo la via G. Pascoli nel tratto compreso tra il limite nord del PA e la via G. Verne.Per la realizzazione di detta opera verrà redatto uno specifico progetto affidando l'incarico professionale ad un tecnico individuato d'intesa con l'amministrazione comunale ma a spesa del soggetto attuatore.
4. la realizzazione delle opere di cui ai commi precedenti, per un importo stimato di € 606.747,34, oltre IVA e spese tecniche (di cui € 541.084,84 per opere interne al PA ed € 65.662,50 per opere esterne al PA), determina lo scomputo totale della quota di oneri di urbanizzazione primaria (ad oggi stimata in € 131.250,00 = 2.500,00 mq x 3 m x 17,50 €/mc) e della quota del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (ad oggi stimata in € 131.325,00 = 2.500,00 mq x 3 m x 17,51 €/mc) dovuti per le nuove edificazioni in applicazione a quanto previsto dall'art. 46 (Convenzione dei piani attuativi), comma 1, lettera b), della LR n. 12/2005.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Per le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, che sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i soggetti gestori ne curano la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime

di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del soggetto Attuatore.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1, il soggetto Attuatore provvede tempestivamente, e comunque entro sessanta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del PA, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il soggetto Attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 10 sono ridotte di conseguenza.
5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico del soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso proponente o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

#### **ART. 6 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. La progettazione esecutiva delle opere convenzionate (urbanizzazioni e standard), è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380 del 2001.
2. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 1 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
3. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo,

individuata all'articolo 5, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico del soggetto Attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 5. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 2 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

#### **ART. 7 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - MODALITA' DI SCOMPUTO**

1. Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 viene in parte versato dall'Operatore e in parte scomputato per la realizzazione di opere di interesse pubblico, come di seguito indicato:
2. a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, il cui valore è stimato in € € 606.747,34 (di cui € 541.084,84 per opere interne al PA ed € 65.662,50 per opere esterne al PA), si prevede lo scomputo totale della quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, quantificati con l'applicazione delle odierne tariffe in € 131.250,00 (= mq 2.500,00 x 3 m x 17,50 €/mc) e della quota del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria, quantificati con l'applicazione delle odierne tariffe in € 131.325,00 (= mq 2.500,00 x 3 m x 17,50 €/mc).  
Resta inteso che ove, a consuntivo, si verificasse che il valore di listino delle opere di urbanizzazione realizzate fosse inferiore all'importo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione stabiliti dal Comune alla data di rilascio dei singoli permessi di costruire, o di deposito delle SCIA, gli attuatori o successivi aventi causa si impegnano a corrispondere all'Ente la differenza.
3. quanto al contributo commisurato al costo di costruzione, sommariamente stimato in € 90.000,00 (= mq 2.500,00 x 3 m x 12,00 €/mc) si dà atto che verrà versato contestualmente al ritiro dei titoli abilitativi per le nuove edificazioni;
4. quanto alla maggiorazione del contributo di costruzione per il fondo aree verdi, quantificato con l'applicazione delle odierne tariffe in € 17.628,75 [= mq 2.500,00 x 3 m x (17,50 + 17,51 + 12,00) €/mc x 5%] si dà atto che verrà versato contestualmente al ritiro dei titoli abilitativi per le nuove edificazioni;
5. Il soggetto attuatore procede ed assume l'onere e la responsabilità della realizzazione diretta delle opere previste nella presente convenzione in conformità ai disposti normativi previsti in materia dal Dlgs. 50/2016 cd. Codice degli Appalti, laddove applicabili e come vigenti al momento dell'esecuzione delle stesse. Le parti convengono che ai sensi della Determinazione dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, n. 7 del 16 luglio 2009 avente ad oggetto "Problematiche applicative delle disposizioni in materia di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione dopo il terzo decreto correttivo del Codice dei Contratti", l'Attuatore assume l'onere della realizzazione diretta delle opere. Gli eventuali risparmi di spesa conseguiti con l'appalto delle opere, rimangono nella disponibilità dell'Attuatore, così come eventuali costi aggiuntivi sono a carico dello stesso Attuatore.

#### **ART. 8 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che com-

petono al PA, sono così quantificate:

Destinazione residenziale	SLP edificabile	mq	2.500,00
	Standard indotto (1 ab/50 mq SLP)	mq/ab	26,5
	S1. Aree per servizi pubblici da reperire	mq	1.325
<b>TOTALE</b>	Aree per servizi pubblici totali da reperire	mq	1.325,00
	<i>di cui obbligatoriamente a parcheggio</i>	mq	800,00
	<i>da monetizzare</i>	mq	525,00

- In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del PA, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta a parcheggi di mq 806,21 (> mq 800,00).
- Ulteriormente all'interno del PA viene ceduta l'area di mq 1.377,64 per le opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi e verde).

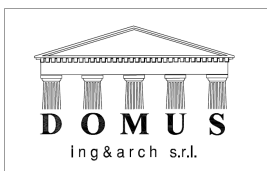
#### **ART. 9 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE**

- Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 8 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PA e che il PGT prescrive siano obbligatoriamente monetizzate, ammontano a mq 525,00 (= mq 1.325 - 800).
- Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € 160,00/mq (euro centosessanta al metro quadrato), per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq 525,00 x €/mq 160,00 = € 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00).
- L'importo della monetizzazione è versato del Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione (ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R. 12/2005), riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal Soggetto Attuatore in virtù della mancata cessione.

#### **ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

- L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta a € 740.000,00 (Euro settecentoquarantamila/00), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da Stima sommaria delle Opere di Urbanizzazione (All. SOU), IVA, spese tecniche per progettazione, direzione lavori e collaudo.
- A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto Attuatore presta adeguate garanzie finanziarie, conformi ai disposti normativi di cui agli artt. 93 e 103 del Dlgs. 50/2016, per un importo pari al 100% (centopercento) di quelli previsto al comma 1, con polizze fideiussorie n. \_\_\_\_\_ in data





\_\_\_\_\_, e n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, emesse da \_\_\_\_\_ per l'importo di € .....000,00 (Euro settecentoquarantamila/00) di durata annuale e con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

4. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

#### **ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI – MODALITA' SCOMPUTO ONERI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il soggetto Attuatore può presentare la domanda per ottenere il permesso di costruire o la SCIA per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo.
2. L'efficacia del permesso di costruire o della SCIA, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di concessione commisurato al costo di costruzione e alla maggiorazione del contributo per il fondo aree verdi (5%), con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della SCIA.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 4, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto compensati con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4.
4. la quota di contributo di concessione commisurata all'incidenza del costo di costruzione e della maggiorazione fondo aree verdi, sarà invece versata all'atto del ritiro dei Permessi di Costruire o all'efficacia delle SCIA relative alle nuove edificazioni private da realizzarsi nel comparto.
5. per la determinazione del contributo di concessione di cui al comma precedente, trova applicazione l'art. 38, comma 7-bis della L.R. 12/2005 (*"L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima. Fatta salva la facoltà di rateizzazione, la corresponsione al comune della quota di contributo relativa agli oneri di*

*urbanizzazione, se dovuta, deve essere fatta all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero allo scadere del termine di quindici giorni previsto dal comma 7, primo periodo, nei casi di cui al comma 10.)*

## **ART. 12 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, ai contenuti del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione anche radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione: resta, peraltro, inteso che lo spostamento dei passi carrai, rispetto a quanto riportato negli elaborati costituenti il Piano Attuativo, è soggetto ad approvazione da parte del Comune, espresso in sede di assenso alla formazione del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria, e non è suscettibile di modifiche successivamente al rilascio del titolo medesimo, fatti salvi i modesti aggiustamenti necessari per esigenze tecniche emerse in fase esecutiva;
  - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni;
  - e) la divisione e/o l'accoramento degli edifici.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.
6. Ove, durante il periodo di validità della presente convenzione, l'Attuatore intendesse utilizzare tutta o parte della SLP ammessa dal PGT ma non utilizzata con il presente PA (quota residua di 2.034 mq di SLP), si dovrà procedere con una variante al PA monetizzando la quota di dotazione di aree per servizi dovuta a conguaglio rispetto a quanto già reperito con il presente PA.
7. Resta inoltre fermo, in caso di variante, quanto già previsto dall'art. 1, comma 4 secondo periodo.

## **ART. 13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**



1. Qualora su parte dell'area inclusa nel PA siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della SCIA sono monetizzate le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura prevista dalla normativa vigente, ed in aggiunta a quella già quantificata in sede di dimensionamento del PA.
2. E' facoltà del Comune, ove si accerti che le aree cedute con il presente progetto di PA non soddisfino totalmente le aree a conguaglio di cui al comma precedente, disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della SCIA.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei Lottizzanti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

#### **ART. 14 - COLLAUDO DELLE OPERE PUBBLICHE**

1. Il Comune si riserva la facoltà di chiedere la nomina del collaudatore in corso d'opera. In tal caso il Comune trasmetterà una terna di nominativi di tecnici di propria fiducia tra i quali il soggetto Attuatore potrà scegliere il professionista al quale affidare l'incarico. Oneri e spese del collaudo restano interamente a carico del soggetto Attuatore
2. Fatto salvo il collaudo in corso d'opera, ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, Il soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del soggetto Attuatore, che provvede alla liquidazione direttamente a favore del professionista incaricato.
3. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del soggetto attuatore o a richiesta del Comune. In tal caso, per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze

proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

#### **ART. 15 – MODALITÀ DI CESSIONE DELLE AREE PER SERVIZI**

1. Il presente PA determina la cessione gratuita di aree a favore del Comune, a titolo di standard urbanistico e opere di urbanizzazione, così come individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
  - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore giallo, per mq 806,21;
  - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per opere di urbanizzazione, con il colore verde e grigio, per mq 1.377,64;
3. Le aree saranno cedute entro 90 giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di cui all'art. 14, comma 3, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. L'Attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili;

#### **ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico del soggetto Attuatore fino all'approvazione del collaudo finale e fino a tale termine dette aree ed opere non potranno essere concesse in uso al Comune.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 14, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal soggetto Attuatore o dai sui aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto Attuatore; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 10.
4. Fino all'approvazione del collaudo finale il soggetto Attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale resta in capo al soggetto Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

### **ART. 17 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sezione di Brescia.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.
3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta al Tribunale di Bergamo.

### **ART. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di PA è composto da:

---

---

---

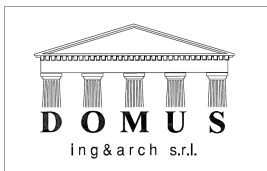
2. Il progetto di PA è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

### **ART. 19 - SPESE**

1. Tutte le spese, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto Attuatore.
2. Il soggetto Attuatore si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese documentate sostenute per la pubblicità legale del PA.

### **ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
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 Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di*



**DOMUS ing&arch s.r.l.**



023\_21 PA CNV\_02 schema convenzione

*urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche)*  
per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Le parti esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati.