

# Comune di Bonate Sopra Provincia di Bergamo

---

## Variante al Piano di Lottizzazione Comparto C 2.2

### SCHEMA DI MODIFICA CONVENZIONE URBANISTICA **ALLEGATO B**

Bergamo, 12 marzo 2012

COMUNE DI BONATE SOPRA  
Provincia di Bergamo

BOZZA DI CONVENZIONE

Bonate Sopra, giorno..... mese..... anno.....

MODIFICA ALLA CONVENZIONE URBANISTICA N. 168817 REP. N. 51651 RACC. PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA denominato COMPARTO C2.2 Articolo 28, Legge 17 agosto 1942, n.1150 Articoli 2 e 3, Legge regionale 23 giugno 1997, n.23 Articolo 25, comma 1, Legge regionale 11 marzo 2005, n.12

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ In Bergamo, nello Studio Notarile \_\_\_\_\_ , sono di persona comparsi: -

- Guizzetti Andrea, nato a Solto Collina (BG) il giorno 15/08/1948 , domiciliato per la carica presso la sede sociale il quale, munito degli idonei poteri, dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore della Società,: NUOVA DOMUS S.R.L." con sede legale in Via A. Ghislanzoni n. 41 capitale versato Euro 11.000,00 iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo, P. IVA e C.F.: 02986910160 , denominato "SOGGETTO ATTUATORE"; da una parte;

- COMUNE DI BONATE SOPRA qui rappresentato da Perico Giovanni, nato a Bonate Sopra il 05/01/1962 in qualità di responsabile dell'Area Tecnica 1 – “Lavori Pubblici e Gestione del Territorio” pro tempore del Comune di Bonate Sopra, che interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera e), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000,

- COMUNE DI BONATE SOPRA qui rappresentato da Brembilla Maria Giovanna in qualità di responsabile dell'Area Tecnica 2- “Urbanistica, edilizia, ambiente” pro tempore del Comune di Bonate Sopra, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera e), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «COMUNE», dall'altra parte, Detti Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo,

## PREMESSO

Che la Società Immobiliare NUOVA DOMUS S. R. L. è proprietaria in forza degli atti di acquisto *Notaio Jean—Pierre Farhat del 03/04/2009 n. repertorio 168820 raccolta 54654 e atto in data 31/05/2011 n. repertorio 176613 raccolta 56221*, in Comune di Bonate Sopra, di un appezzamento di terreno censito in Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 9 Mapp.6535 di Are 12.10, Mapp.6488 di Are 7.57, Mapp.6537 di Are 19.40, Mapp.6538 di Are 8.35, Mapp. 6862 di Are 3.65, Mapp.6863 di Are 17.40, Mapp.6905 di Are 35.65, Mapp.6906 di Are 0.55, Mapp.6907 di Are 11.50, Mapp.6908 di Are 1.40, Mapp.6909 di Are 11.45, Mapp.6910 di Are 0.85,

Che il Lottizzante, come rappresentato ed in proprio, dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;

Che i mappali sopra indicati sono ricompresi nell'ambito del “Piano Attuativo in variante al P.R.G.

—

Comparto C2/2” approvato definitivamente con deliberazione di C.C. n. 47 del 25/11/2008; In data 03/04/2009 con atto n. 168817 rep. n. 51651 racc. del notaio Dr. Jean-Pierre Farhat veniva stipulata la convenzione urbanistica per il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato Comparto C2.2;

Con deliberazione di C.C. n. 50 del 30/07/2009 è stata approvata la modifica dell'art. 8 della convenzione nella parte relativa alla realizzazione del verde pubblico detto "Parco sensoriale", con l'impegno dei Lottizzanti, ad eseguire opere di apprestamento di verde pubblico o di urbanizzazione primaria o secondaria, sino alla concorrenza dell'importo di € 102.458,00 al lordo delle spese tecniche e dell'I.V.A. di Legge;

Con comunicazione in data 05/11/2010 il Comune di Bonate Sopra informava la Società di Sviluppo Urbano srl che l'opera da realizzare in luogo del "Parco sensoriale" era stata individuata nella realizzazione del nuovo collettore fognario delle acque reflue domestiche e acque meteoriche di via San Geminiano per un importo totale di € 118.942,98 di cui € 102.000,00 a carico della Società di Sviluppo Urbano srl come obbligo convenzionale

Il nuovo Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 29-04-2011 e n. 17 del 04-08-2011 conferma tutte le previsioni insediative e funzionali del precedente Piano Regolatore Generale per le aree di cui al PL Comparto C2/2, per cui valgono le prescrizioni di cui all'art. 7 "Ambiti di Piani Attuativi Approvati o Convenzionati" delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

Con deliberazione di indirizzi di G.C. n. 141 del 14/07/2011 è stato dato mandato al Responsabile del servizio Area Tecnica 2 per porre in essere le necessarie modifiche per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del PL Comparto C2/2 in conformità al Piano di Governo; l'accertamento del versamento di € 102.000,00 dovuto dai lottizzanti come obbligo convenzionale; la sottoscrizione della convenzione con la modifica dell'art. 8 come da delibera C.C. n. 50 del 30/07/2009 e con il recepimento delle caratteristiche dimensionali delle aree destinate a urbanizzazione primaria e standard, che dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori;

*Il PGT, confermando tutte le previsioni insediative e funzionali del precedente PRG, modifica la conformazione delle strade, del percorso ciclopedonale e della forma di uno dei due lotti edificabili all'interno del Piano di Lottizzazione. La presente modifica alla Convenzione recepisce le indicazioni di PGT modificando il percorso della strada di PRG, il percorso ciclo-pedonale e la conformazione di uno dei due lotti edificabili, come indicato nelle tavole di Variante al Piano di Lottizzazione, qui allegate.*

Con deliberazione GC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata la variante al Piano Attuativo per il recepimento della modifiche di aree a standard, aree per urbanizzazione primaria nonché la modifica correttiva sulla base della nuova viabilità, del planivolumetrico di progetto;

Che il presente atto di modifica alla convenzione non modifica i diritti acquisiti e le obbligazioni stabiliti nella Convenzione Urbanistica del 03/04/2009 che pertanto rimangono fissi ed invariati ad eccezione di quanto di seguito espresso.

Tutto ciò premesso stipulano e convengono quanto segue:

#### IN PRIMO LUOGO

ART. 1 - L'art. 6 comma 1 della convenzione urbanistica viene così modificato:

*1. I Lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Variante al Piano di Lottizzazione per adeguamento al PGT, e di seguito descritte:*

*A.1. strade veicolari interne al comparto di Lottizzazione, complete di marciapiedi e rete di illuminazione pubblica, per un'estensione totale di mq 1.517,00 oltre mq 757,66 di marciapiedi e percorsi ciclo - pedonali;*

*B.1. spazi di sosta e di parcheggio pubblico, per un' estensione totale di mq 835,44;*

*C.1. fognature per acque nere;*

*C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;*

*C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;*

*D.1. rete idrica per l'acqua potabile;*

*E.1. rete di distribuzione del gas metano*

*F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica i*

*F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati mediante allaccio alla rete elettrica ENEL*

*G.1 rete telefonica fissa*

*H.1 spazi di verde pubblico, per l'estensione complessiva di mq 2974,80.*

ART. 2 – L'art. 8 della convenzione urbanistica viene così modificato:

*Ad integrazione degli obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto e quale contributo di finalità di potenziamento del sistema urbano dei servizi, con la stipula della presente modifica alla Convenzione il soggetto attuatore si impegna, a favore del Comune, a concorrere alla realizzazione del nuovo collettore fognario delle acque reflue domestiche e acque meteoriche di via San Geminiano mediante versamento di € 102.000,00. Si dà atto dell'avvenuto versamento pari a € 102.000,00 in data 11-10-2011 presso la Tesoreria Comunale mediante di assegni circolari n.4017953266, n. 4017953256.*

ART. 3 - L'art. 9 comma 2 della convenzione urbanistica viene così modificato:

*2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, si dà atto che, all'interno del comparto di lottizzazione sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici, ai sensi del comma 1, per una superficie netta di 3.810,24 (>mq 3.774,59 di PL ), di cui: mq 2.974,80 (>2.974,74 di PL) per verde pubblico mq 835,44 (>799,85 di PL) per parcheggi pubblici.*

ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione anche ad uno solo dei lottizzanti dell'avvenuta approvazione definitiva della variante al piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

1. Le opere relative alla viabilità ed i relativi sottoservizi e allacciamenti alle reti tecnologiche, devono essere ultimate entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi.

2. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi.

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 7 (sette) anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

4. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo

5. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo, previo collaudo favorevole delle opere da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o di Tecnico incaricato, a spese dei lottizzanti.

#### ART. 5 COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

Entro il termine di mesi 1 (uno) dalla stipula della presente convenzione, il Comune comunicherà all'attuatore il nominativo di un Collaudatore, con spese ed oneri a spese dell'attuatore.

Il Collaudatore, a nome e per conto del Comune, effettua visite periodiche sul cantiere, redigendo, al completamento di ogni fase lavorativa, una relazione che attesti la conformità delle opere al progetto autorizzato. Il Collaudatore richiederà l'esecuzione di prove, carotaggi, ecc. con spese a carico dell'attuatore: tali prove e collaudi saranno propedeutici all'esecuzione delle opere successive (singoli allacci al collettore fognario compresi).

Al raggiungimento di almeno l'80% dei lavori previsti in Convenzione, il Collaudatore, previo esito positivo ed assenso dell'Amministrazione Comunale, potrà autorizzare i soggetti attuatori, alla riduzione della polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi convenzionali.

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, l'attuatore presenta al Comune una dichiarazione di "fine lavori" ed il Collaudatore redige il certificato di collaudo delle opere urbanizzazione.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda all'approvazione del collaudo entro i successivi 90 giorni 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.

3. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

4. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro dodici mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero 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.

5. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della convenzione originaria, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

7. 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 dei lottizzanti ovvero 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.

## IN SECONDO LUOGO

### ART. 6 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

Il Sig. Guizzetti Andrea, nato a Solto Collina (BG) il giorno 15/08/1948, domiciliato per la carica presso la sede sociale il quale, munito degli idonei poteri, dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore della Società: "NUOVA DOMUS S.R.L." con sede legale in Via A. Ghislanzoni n. 41 capitale versato Euro 11.000,00 iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo, P. IVA e C.F.: 02986910160, in esecuzione degli obblighi della convenzione cede a titolo gratuito al Comune di Bonate Sopra che, come rappresentato, a tale titolo accetta, le aree identificate nel frazionamento catastale, redatto dall'architetto Giuseppe Gandolfi e approvato dall'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 28/12/2011 al numero 2011/575406, come segue:

In Comune di BONATE SOPRA

- Mappale 6488 – foglio 9, - Cl. 1 – Are 07.57 – R.D. 5,47 – R.A. 5,67;
- Mappale 6538 – foglio 9, - Cl. 1 – Are 08.35 – R.D. 6,04 – R.A. 6,25;
- Mappale 6905 – foglio 9, - Cl. 1 – Are 35.65 – R.D. 25,78 – R.A. 26,70;
- Mappale 6908 – foglio 9, - Cl. 1 – Are 01.40 – R.D. 1,01 – R.A. 1,05;
- Mappale 6909 – foglio 9, - Cl. 1 – Are 11.45 – R.D. 8,28 – R.A. 8,57;

Ai soli fini fiscali si enuncia il valore della cessione in Euro \_\_\_\_\_,00 (euro /00).

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione; la disponibilità delle aree individuate rimane al "soggetto attuatore" sul quale incombe l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo fino alla presa in carico delle stesse opere da parte del Comune al momento del Collaudo.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella Tav. 01 (Aree da Cedere), ed hanno una superficie complessiva di mq. 6.084,90 così distinte:

aree standard necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie per una superficie totale di mq. 3.810,24 di cui mq 835,44 a parcheggio e mq. 2.974,80 a verde,

aree destinate a strade, marciapiedi e pista ciclabile per un totale di mq 2.274,66

3. Le aree sono cedute 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. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano di lottizzazione e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono 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.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i lottizzanti sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i lottizzanti procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

### ART. 7 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti fino all'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione

realizzate, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza del termine previsto all'art. 16 comma 2 della convenzione.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 16, 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 di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai lottizzanti o dai loro 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 dai lottizzanti; 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 11 della convenzione.

4. La rete di pubblica illuminazione potrà essere attivata al completamento del 50% delle opere di urbanizzazione. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i lottizzanti, indistintamente, fino al collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16 della convenzione, i lottizzanti devono curare l'uso delle opere di urbanizzazione 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 provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 2, resta in capo ai lottizzanti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

#### ART. 8 PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di Variante al Piano di Lottizzazione per adeguamento al Piano di Governo del territorio è composto dai seguenti elaborati depositati agli atti del Comune, che integrano e modificano gli elaborati di PL precedentemente approvati, e precisamente:

All. A - Relazione tecnica illustrativa Variante al PL per adeguamento a PGT

All. B - Schema di modifica convenzione urbanistica

Tav. 01 - Inquadramento territoriale - estratti

Tav. 02 - Tavola di comparazione tra esecutivi di PL approvato e variante PL

Tav. 03 - Planivolumetrico

Tav. 04 - Planimetria dimostrazione superfici