



COMUNE DI ZOGNO

PROVINCIA DI BERGAMO

DELIBERAZIONE N. 25

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE AL N.E. N. 17 PGT IN VIA SAN BERNARDINO.

L'anno duemilaquindici addì trenta del mese di luglio alle ore 20:00 nella sala delle adunanze, a seguito di convocazione del Sindaco, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

	P	A		P	A
Ghisalberti Giuliano Sindaco	X				
LEGA NORD ZOGNO Donadoni Diego	X		ZOGNO INCOMUNE Musitelli Maria Elisabetta	X	
Pesenti Giampaolo	X		Zambelli Alberto		X
Pesenti Massimo	X		Persico Anna Maria	X	
Chiesa Stefano		X	Begnisi Riccardo	X	
Sonzogni Claudio	X				
Fedi Selina Odette	X				
Ruggeri Meri	X				
Gherardi Lino	X				
TOTALE				11	2

Risultano, altresì, presenti gli Assessori Esterni Sigg. Carminati Barbara e Mazzoleni Enrico.

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e verbalizzazione il Segretario Generale Dott. Domenico Figà

Il Dott. Ghisalberti Giuliano, assume la presidenza e verificato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Zogno è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 7.5.2011 ed approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 3.11.2011, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. in data 26.4.2012 al n. 17 - Serie Avvisi e Concorsi;

Richiamate le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 29 del 26.11.2009 e n. 16 del 29.4.2010 rispettivamente di adozione ed approvazione del Piano Attuativo residenziale di iniziativa privata di Via San Bernardino (operazione n. 44), il quale non ha avuto seguito in quanto i lottizzanti non hanno proceduto alla sottoscrizione della convenzione;

Rilevato che nel corso della stesura del P.G.T., nonché della successiva variante n. 1, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 34 del 19.12.2013 ed approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 3 del 8.4.2014 il perimetro del Piano Attuativo San Bernardino (NE n. 17) è stato oggetto di modifica, al fine di consentirne l'attuazione;

Vista la richiesta presentata in data 17.12.2014 prot. n. 15169 dai Sigg. Rubis Rosa Spina, Rubis Alex, Rubis Egidio e Mazzoleni Renata (legale rappresentate della Soc. GAR edilizia), in qualità di lottizzanti del P.A. San Bernardino (NE n. 17), per l'approvazione del relativo Piano Attuativo, nonché le successive integrazioni in data 6.3.2015 prot. n. 2470 ed in data 20.7.2015 prot. n. 9055;

Visto il progetto relativo al Piano Attuativo (NE n. 17) allegato alla richiesta in data 17.12.2014 prot. n. 15169, da attuare su area sita in Via S. Bernardino a firma dell'Arch. Massimo Brambilla di Trezzo sull'Adda, (P.E. 1PL/2014) ;

Esaminato in particolare lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento;

Richiamate:

- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- la L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.;

Rilevato che l'area oggetto di intervento ricade per la sua totalità in zona soggetta a vincolo paesaggistico (fascia di rispetto di corsi d'acqua – m. 150) e che pertanto i relativi progetti esecutivi dei singoli interventi dovranno essere sottoposti preliminarmente ad autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Gestione del Territorio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, e di legittimità e di conformità alle leggi, allo statuto e ai regolamenti espresso dal Segretario Generale ai sensi degli artt. 9 e 17 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi ed allegati al presente atto.

Con voti: favorevoli unanimi espressi per espressi per alzata di mano

D E L I B E R A

- A) Di adottare il Piano Attuativo residenziale (NE n. 17) in Via S. Bernardino a firma dell'Arch. Massimo Brambilla, composto da:

1. ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

- Tav. 1.6 – STATO DI FATTO - rilievo celerimetrico, documentazione fotografica, estratti urbanistici e di mappa;
- Tav. 2.6 – STATO DI FATTO E STATO DI RAFFRONTO - individuazione dei lotti e delle proprietà planimetria generale di raffronto;
- Tav. 3.6 – STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE -definizione dei lotti, dei parametri urbanistici, delle aree da cedere;
- Tav. 4.6 – STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE -schema delle reti tecnologiche;
- Tav. 5.6 – STATO DI FATTO E STATO DI RAFFRONTO/PROGETTO - Sezione A-A;
- Tav. 6.6 – STATO DI FATTO E STATO DI RAFFRONTO/PROGETTO - Sezione B-B;

2. RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

3. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

4. SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

5. STUDIO GEOLOGICO D'INQUADRAMENTO CON NOTE GEOTECNICHE E IDROGEOLOGICHE

- B) Di adottare espressamente lo schema di convenzione che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- C) Di dare atto che il presente Piano Attuativo non avrà valore di Permesso di Costruire e che prima del rilascio dei singoli provvedimenti abilitanti dovrà essere ottenuta la relativa autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.
- D) Di autorizzare il Responsabile del Settore Gestione del Territorio alla stipula della predetta convenzione a seguito dell'approvazione definitiva del Piano Attuativo;
- E) Di demandare al Responsabile del Settore Gestione del Territorio, le incombenze inerenti le pubblicazioni del Piano Attuativo, previste dall'art. 14 della L.R. 12/2005;

“ ADOZIONE PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE AL N.E. N. 17 PGT IN VIA SAN BERNARDINO. ”

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto:

Il sottoscritto Ing. Carlo Cappello, Responsabile del Settore Gestione Territorio, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO
F.to Ing. Carlo Cappello

Ai sensi degli artt. 9 e 17 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto;

Il sottoscritto Dott. Domenico Figà, Segretario Generale, esprime parere favorevole di legittimità e di conformità alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Domenico Figà

Zogno, lì 27 luglio 2015

IL PRESIDENTE
F.to - Dott. Ghisalberti Giuliano

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to - Dott. Domenico Figà

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124, primo comma, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è stata pubblicata all'albo pretorio elettronico in data odierna e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi fino al 28/08/2015.

Addì, 13/08/2015

L'INCARICATO ALLA PUBBLICAZIONE
F.to – Gloria Vitali

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione pubblicata in data odierna all'albo pretorio elettronico diviene esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, trascorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

Addì, 13/08/2015

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to - Dott. Domenico Figà

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Addì, 13/08/2015

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to - Dott. Domenico Figà



COMUNE DI ZOGNO

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER INTERVENTO EDILIZIO DENOMINATO NE17

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ presso _____, avanti a me dott. _____, notaio con studio in _____, sono presenti:

- Comune di Zogno con sede in P.zza Italia n. 8, c. f. 94000290166, nella persona dell'ing. **CARLO CAPPELLO** nato a _____, il _____, domiciliato presso il Palazzo Comunale, che interviene in qualità di incaricato pro-tempore e Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio;

ed i sigg. (di seguito definiti soggetti Attuatori):

- Sig. **RUBIS ALEX** nato a San Giovanni Bianco (BG) il 16/05/1975, c.f. RBS LXA 75E16 H910E; residente a Zogno (BG) in via san Bernardino, 21
- Sig.ra **RUBIS ROSA SPINA** nata a Zogno (BG) il 05/01/1960, c.f. RBS RSP 60A45 M184X; residente a Paladina (BG) in via Del Colletto, 22
- Sig. **RUBIS EGIDIO**, nato a Zogno il 11/05/1944, c.f. RBS GDE 44E11 M184M; residente a Zogno (Bg) in via san Bernardino, 3;
- **G.A.R. edilizia s.r.l.** con sede in Zogno, Via Campelmè,3/a, c.f. e numero iscrizione registro imprese di Bergamo n.ro 03069310161, rappresentata dalla

sig.ra MAZZOLENI RENATA, nata a Zogno il 11/01/1948, domiciliata per carica presso la sede sociale in Zogno, via Campelmè 3/a autorizzata alla stipula del presente atto con Verbale di Consiglio di Amministrazione in data 29/10/2003,

PREMESSO CHE

- A.** I soggetti Attuatori sopra citati risultano proprietari in forza degli atti di proprietà allegati delle aree site in Comune di Zogno e contraddistinte nel catasto del Comune ai mappali o stralci di essi di cui ai nn. 5432 – 5437 – 5438 – 5450 – 5451 – 5452 - 5453 – 7555 – 7558 – 8129 (ex 268) -8130 8294, 8296, 8297 per una estensione pari ad una superficie territoriale rilevata con strumento celerimetrico di mq. 3.800,97, costituita dalla somma delle aree perimetrata con identificativo NE17 nel Piano delle Regole e con identificativo P102 nel Piano dei Servizi del P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), e da area esterna a dette aree per mq 24,17;
- B.** il Comune di Zogno è dotato di P.G.T. e relative norme di attuazione adottato con delibera del C.C. n. 13 del 7 maggio 2011 e approvato con delibera del C.C. n.24 del 03/11/2011, variato e modificato con VARIANTE 1 adottata con delibera del C.C. n.34 del 19 dicembre 2013, e approvato con delibera del C.C. n.3 del 8 aprile 2014;
- C.** il Comune di Zogno ha adottato e approvato la ripermimetrazione dell'ambito di nuova edificazione NE17 e l'individuazione dei servizi P102, tramite variante al P.G.T. denominata "variante 1" di cui al punto B;
- D.** le aree classificate nel P.G.T. come ambito di nuova edificazione NE17 risultano soggette ad obbligo di Piano Attuativo o, alternativamente, a Permesso di Costruire convenzionato con realizzazione contestuale di parcheggio ad uso pubblico e verde di arredo, oltre alla viabilità di accesso

prevista dal P.G.T. (operazione P102);

- E.** in data 17 dicembre 2014 prot. 15169 i soggetti Attuatori, a firma del tecnico incaricato arch. BRAMBILLA MASSIMO, con studio in Trezzo sull'Adda (MI), via Adriano Sala, 15, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bergamo al n. 1749 – c.f. BRMMSM70A25I628S, hanno presentato il Piano Attuativo di Lottizzazione relativo alle opere di urbanizzazioni da cedere al Comune di Zogno e alle localizzazioni volumetriche dell'operazione NE17, ai sensi del vigente P.G.T.;
- F.** Il Comune di Zogno ha adottato con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____ e ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____ lo schema di convenzione relativo al suddetto progetto;
- G.** Il presente schema di convenzione relativo al Piano Attuativo di Lottizzazione è redatto ai sensi della Legge Regionale 11.03.2005 n°12, al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 “testo unico”, e alla Legge Nazionale 17. 08. 1942, n. 1150;

**CIO' PREMESSO
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

con riserva delle approvazione di legge per quanto attiene al Comune, ma in modo sino da ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda i soggetti Attuatori.

Art.1 PREMESSE GENERALI ED OGGETTO

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

2. i signori firmatari del presente atto, dichiarano di essere in grado di assumersi tutti gli obblighi che la presente convenzione assegna ai soggetti Attuatori, anche in termini solidali.
3. La convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e i soggetti Attuatori relativamente alla trasformazione edilizia, prevista dal P.G.T., ed identificata come ambito di nuova edificazione NE17 assoggettata alla contestuale realizzazione dell'operazione P102;

Art. 2 TERMINI ED ATTUAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI

1. L'attuazione del Piano Attuativo di Lottizzazione sul terreno sito in Comune di Zogno, individuato catastalmente come al punto A delle premesse, avverrà in conformità alla presente convenzione, al P.G.T. ed in ossequio a quanto riportato nelle tavole allegate che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. I termini per l'esecuzione degli adempimenti decorrono dalla firma della presente convenzione;
3. I soggetti Attuatori si impegnano ad iniziare i lavori entro un anno dalla firma della convenzione e a completare e a cedere gratuitamente al Comune le opere di cui all'art. 5, entro tre anni dall'inizio dei lavori, così come evidenziate negli elaborati grafici tramite apposito simbolo e pari a complessivi mq. 675,11;
4. Ad ogni modo le opere di urbanizzazioni dovranno essere completate prima della richiesta di agibilità di almeno una delle costruzioni previste nei lotti privati individuati dal piano;
5. La tempistica concordata di cui al punto 3 nasce, in particolare, dalla contingenza e contrazione del mercato immobiliare, tale da richiedere, ai fini di un possibile investimento di risorse economiche finanziarie da parte degli attuatori, un tempo di realizzazione delle opere di urbanizzazione come sopra indicato;
6. Ciascuna delle opere di urbanizzazione, di cui alla presente convenzione,

verrà ceduta gratuitamente al Comune entro 90 gg (novanta) dalla data del collaudo. Con il passaggio di proprietà verrà trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria di ciascuna delle opere cedute. Rimangono a carico dei soggetti Attuatori le spese per il collaudo, le spese per l'atto notarile di cessione e per l'adeguamento catastale, e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del percorso pedonale ad uso pubblico;

7. L'edificazione all'interno dei lotti definiti nell'ambito di edificazione NE17 potrà essere completata con gradualità e comunque entro il termine di anni 10 (dieci). La gradualità sarà commisurata al progredire della edificazione dei vari lotti, in modo tuttavia da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico e comunque con le modalità da concordarsi con il Comune in fase esecutiva e prima del rilascio del certificato di agibilità;

Art. 3 SUPERFICIE DELLE AREE A STANDARD

1. i soggetti Attuatori, in conformità a quanto disposto dal punto 1 comma 5 dell'art. 28 della Legge 17.08.1942, n. 1150, come modificata dall'art. 8 della Legge 06.08.1967 n. 765, e s.m.i. si obbligano per sé e per i propri aventi diritto, a cedere gratuitamente al Comune di Zogno le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nella misura complessiva di mq. 552,13 e a garantirne l'uso pubblico per ulteriori mq 122,98 (percorso pedonale privato) per complessivi mq 675,11. Gli standard di cui sopra risultano così distribuiti: mq 267,25 per verde di arredo, mq. 122,45 per allargamento strada e tornante esistente, e 162,43 per parcheggi pubblici e mq 122,98 per percorso pedonale. Di tali superfici mq. 122,98 risultano interne al perimetro NE17, mq 527,96 interne al perimetro dell'operazione P102, e mq. 24.17 esterne a quest'ultimo, in adiacenza al tracciato del reticolo idrico minore.

Art. 4 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. i soggetti Attuatori, in conformità a quanto disposto dal punto 2, comma 5 dell'art. 28 della Legge 17.08.1942, n. 1150, come modificata dall'art. 8 della Legge 06.08.1967 n. 765, e s.m.i. si obbligano per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e precisamente per la realizzazione dell'allargamento del tornante esistente e del percorso pedonale, degli spazi di sosta e parcheggio, del verde di arredo e delle reti tecnologiche relative a fognatura e smaltimento meteoriche, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica, rete pubblica illuminazione, rete linea telefonica, rete metanodotto. Il tutto da realizzarsi nel rispetto degli standards qualitativi e tipologici previsti dal comune di Zogno e dalle normative vigenti per impianti ed infrastrutture di questo tipo.

Art. 5 DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Di seguito la descrizione delle aree da cedere al Comune o da asservire ad uso pubblico (rimanenti in proprietà ai lottizzanti) e delle reti tecnologiche relative alle opere di urbanizzazione primaria in carico ai soggetti Attuatori:

- a) allargamento tornante esistente, con cessione gratuita delle aree necessarie:
sup. mq. 122,45

Tutte le opere inerenti l'allargamento e sistemazione delle strade esistenti dovranno essere realizzate a regola d'arte, dovranno essere asfaltate e provviste delle necessarie opere per lo smaltimento delle acque secondo le prescrizioni del progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria allegato alla presente. L'allargamento verrà realizzato tramite la formazione di idonea massicciata di fondazione (tount venant di cava), con successivo strato di tount-venant bituminoso (strato di base) e soprastante strato di collegamento (Binder) e tappetino di usura in bitume. Il tappetino di usura sarà realizzato per tutta la

larghezza della carreggiata stradale esistente (oggetto di posa reti tecnologiche), lungo l'intero sviluppo del tornante prospettante sul lotto individuato dall'operazione P102.

La carreggiata esistente, per la porzione di cui si ripristina il tappetino di usura verrà completata con la segnaletica orizzontale conforme al codice della strada e secondo le prescrizioni della polizia locale del Comune di Zogno.

Sino alla formale presa in carico le aree destinante all'allargamento del tornante saranno mantenute a cura e spese dei soggetti Attuatori.

b) spazi di sosta e parcheggio, con cessione gratuita delle aree necessarie:
sup. mq. 162,43

Tutte le opere saranno eseguite secondo le modalità prescritte per l'allargamento del tornante e gli spazi verranno delimitati e segnalati secondo le vigenti norme in materia di segnaletica stradale orizzontale e verticale e secondo le prescrizioni della polizia locale del Comune di Zogno.

Gli spazi a parcheggio, nel n.ro di 11 posti auto di cui uno per disabili, saranno ricavati a valle e a monte del tornante esistente, all'interno del perimetro identificato nel P.G.T. come operazione P102. I parcheggi a valle nel n. di 3, saranno disposti in linea, mentre quelli a monte saranno disposti accostati trasversalmente, delimitati da un cordolo in cemento armato e da un parapetto in legno avente funzione di guard-rail e conforme alle normative del codice della strada. I parcheggi a valle saranno ottenuti tramite un modesto sbancamento di terreno lungo il loro sviluppo longitudinale e la realizzazione di un muro di contenimento eventualmente da rivestire secondo tecnica da concordare con la P.A.. Detti parcheggi verranno mantenuti a cura e spese dei lottizzanti fino alla formale presa in carico da parte del Comune.

c) verde di arredo con cessione gratuita delle aree necessarie:
sup. mq. 267,25

La parte del lotto delimitato dal tornante (al netto degli spazi a parcheggio e delle aree destinate all'allargamento della carreggiata) saranno adibiti a verde pubblico

di arredo. Lo spazio verde sarà delimitato verso la carreggiata stradale da binderi in cls. Nell'area, modellata secondo le curve di livello dello stato di fatto, saranno posizionati n.ro 2 panchine, n.ro 3 cartelli stradali verticali con il simbolo di parcheggio e parcheggio per disabili (cartelli stradali conformi C.d.s. n.ro 76 e 79/a), n.ro 1 cestino portarifiuti. Lungo il confine dell'area con il sedime del reticolo idrico minore sarà posizionato un filare piantumato con alberi a medio fusto.

d) percorso pedonale da asservire a solo uso pubblico senza cessione gratuita delle aree, ovvero proprietà e oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria in capo ai soggetti Attuatori:
sup. mq. 122,98

All'interno del perimetro NE17, lungo l'intero confine verso monte (nord), sarà ricavato un percorso pedonale di collegamento tra il tornante esistente, dal quale è possibile accedere all'area, e la mulattiera oltre il lotto NE17. Il percorso pedonale della larghezza di mt 1,50 si svilupperà in direzione est/ovest e sarà, per una parte, adiacente alla strada privata di accesso ai lotti e per la restante alla recinzione del lotto 4. La pavimentazione sarà in asfalto (eventualmente colorato ai fini della facile individuazione o, alternativamente con linea continua bianca di delimitazione) e avrà la stessa quota altimetrica della strada privata di accesso ai lotti, adiacente al percorso.

d) fognatura e smaltimento meteoriche

Nel punto di innesto tra il tornante esistente e la strada privata di smistamento ai lotti verrà posizionata una caditoia trasversale in ghisa sferoidale D400 al fine di captare le acque meteoriche del tornante e del nuovo innesto stradale. L'allaccio alla rete esistente avverrà intercettando le tubazioni esistenti lungo il tornante. Oltre a ciò è necessario raccogliere le acque meteoriche di una parte del percorso pedonale, che avverrà tramite la realizzazione di n.ro 2 caditoie collegate ad un pozzo perdente.

Gli scarichi delle acque nere di tutte le nuove costruzioni verranno convogliate

separatamente, all'interno dei lotti, fino al pozzetto/cameretta posto in prossimità della mulattiera comunale posta a valle dei lotti. Da quest'ultimo si staccherà una tubazione di idoneo diametro di allaccio al collettore comunale esistente passante per l'androne pedonale di pubblico utilizzo che collega la sopradetta mulattiera con la via san Bernardino.

e) rete idrica

Verrà eseguito idoneo allaccio alla rete dell'acquedotto comunale e relative derivazioni interne di competenza secondo le norme tecniche, la regola dell'arte e le indicazioni dell'ente gestore in termini di profondità di posizionamento dei tubi, materiali, diametri etc. L'intercettazione della rete esistente avverrà lungo la via san Bernardino in prossimità dell'imbocco con la strada in salita (sempre via san Bernardino) che porta all'imbocco dell'ambito di nuova edificazione NE17. Lungo la tratta di rete da eseguire nel sedime della comunale esistente, in prossimità del tornante, è previsto il posizionamento di idrante sottosuolo ai fini antincendio.

f) rete distribuzione energia elettrica

Verrà eseguito idoneo cavidotto in corrugato doppia parete secondo le norme tecniche, la regola dell'arte e le indicazioni dell'ente gestore ENEL in termini di profondità di posizionamento dei tubi, materiali, diametri etc. L'intercettazione della rete esistente avverrà lungo la via san Bernardino in prossimità della colonnina Enel esistente e dell'imbocco con la strada in salita (sempre via san Bernardino) che porta all'imbocco dell'area di nuova edificazione. Lo schema delle reti indicato negli elaborati grafici prevede il posizionamento, lungo la strada di accesso ai lotti, di una colonnina elettrica per lo smistamento delle utenze.

g) rete pubblica illuminazione

Verrà eseguito idoneo cavidotto in corrugato doppia parete, pozzettistica e pali

con armatura illuminante in conformità alle tipologie esistenti secondo le norme tecniche, la regola dell'arte e le indicazioni degli uffici comunali preposti alla gestione della pubblica illuminazione in termini di profondità di posizionamento dei tubi, materiali, diametri etc. L'intercettazione della rete esistente avverrà lungo la via san Bernardino in prossimità dell'imbocco con la strada in salita (sempre via san Bernardino) che porta all'imbocco dell'ambito di nuova edificazione. L'integrazione illuminotecnica riguarderà gli spazi a parcheggio posti lungo il tornante, ed il percorso pedonale di collegamento alla mulattiera esistente. Il parcheggio sarà illuminato con un palo stradale con doppia armatura, mentre il percorso pedonale con n. 4 pali, del tipo arredo urbano, e relativi corpi illuminanti. Le lampade saranno del tipo a LED a risparmio energetico e conformi alla Legge Regionale 17/2000 dal titolo "*misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso*" e s.m.i..

h) rete linea telefonica:

La rete telefonica dovrà essere preventivamente concordata con l'Ente gestore che ne indicherà le modalità realizzative in termini di profondità di posizionamento dei tubi, materiali, diametri etc. Si prevede il posizionamento di una colonnina stradale nella strada privata di accesso ai lotti, a ridosso delle recinzioni di proprietà, per lo smistamento di utenza ai singoli lotti. L'intercettazione della rete esistente avverrà lungo la via san Bernardino in prossimità dell'imbocco con la strada in salita (sempre via san Bernardino) che porta all'imbocco dell'ambito di nuova edificazione.

i) rete metanodotto:

Verrà eseguito idoneo allaccio alla rete del gas comunale e relative derivazioni interne di competenza secondo le norme tecniche, la regola dell'arte e le indicazioni dell'ente gestore in termini di profondità di posizionamento dei tubi, materiali, diametri etc. L'intercettazione della rete esistente avverrà lungo la via san Bernardino in prossimità dell'imbocco con la strada in salita (sempre via san

Bernardino) che porta all'imbocco dell'ambito di nuova edificazione.

l) altre opere:

Oltre a quanto già indicato ai punti precedenti, in termini di cartellonistica e segnaletica dovrà essere predisposta la seguente ulteriore cartellonistica stradale verticale:

- sull'innesto della strada privata di accesso ai lotti e la strada comunale cartello stradale del dare precedenza (cartello conforme C.d.s. n.ro 36) e strada a fondo chiuso (cartello conforme C.d.s. n.ro 309);
- sull'incrocio con la via san Bernardino cartello stradale di fermata e dare precedenza (cartello conforme C.d.s. n.ro 37), oltre a posizionamento di specchio parabolico visuale su palo esistente.

Si precisa che una parte delle tratte delle reti tecnologiche interrate saranno da posizionare sul sedime della nuova strada privata di accesso ai lotti dell'ambito di nuova edificazione NE17, ciò ai fini della possibilità di dotazione tecnologica dei singoli comparti edilizi.

Art. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale, e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei soggetti Attuatori a cui dette opere rimangono in carico:
 - a. la strada a fondo cieco di accesso ai lotti (adiacente al percorso pedonale privato ad uso pubblico), descritta in forma preliminare negli allegati elaborati grafici. ovvero soggetta a possibili modifiche all'atto di presentazione dei singoli titoli abilitativi edilizi in termini di tracciato e/o di modalità di accesso ai singoli lotti, ad esclusione della modalità di innesto della strada privata sul tornante della strada comunale esistente, che rimane oggetto della presente convenzione;
 - b. la piazzola ecologica, preliminarmente identificata in termini di posizione e superficie negli elaborati grafici, utile al deposito dei rifiuti solidi urbani

del comparto edilizio NE17, per il ritiro da parte del servizio di nettezza urbana.

Art. 7 COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTO ONERI

1. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria descritte all'art. 5 viene assolto direttamente dai soggetti Attuatori e risulta pari a € 107.963,13 (diconsi centosettemilanovecentosessantatreeuroetredicicentesimi), ovvero in ragione di €/mc 35,85; tutto come da computo metrico estimativo allegato.
2. Il computo è al netto del costo delle reti tecnologiche, dal punto di innesto della strada privata con il tornante esistente, e delle opere relative alla formazione della nuova strada di accesso ai lotti, e al lordo del costo del percorso pedonale privato ad uso pubblico e della relativa rete di pubblica illuminazione;
3. Essendo l'incidenza superiore all'onere attuale di urbanizzazione primaria del comune si conviene che tali oneri saranno portati a scomputo della spesa prevista per le opere di urbanizzazione.
4. I soggetti Attuatori, in relazione a quanto disposto dal punto 2, comma 5 dell'art. 28 della Legge 17.08.1942, n. 1150, come modificata dall'art. 8 della Legge 06.08.1967 n. 765, e s.m.i. si impegnano al versamento della competente quota di contributi per le opere di urbanizzazione secondaria e al contributo sul costo di costruzione nella misura vigente al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 380/01 e alla L.r. 12/05 e s.m.i., ed in conformità alla deliberazione del Consiglio Comunale in vigore al momento del rilascio delle concessioni edilizie relative ai fabbricati da realizzarsi all'interno dell'ambito di nuova edificazione NE17.

Art. 8 GARANZIE

1. I soggetti Attuatori, in conformità a quanto disposto dal punto 4, comma 5

dell'art. 28 della Legge 17.08.1942, n. 1150, come modificata dall'art. 8 della Legge 06.08.1967 n. 765, e s.m.i. all'atto della firma della presente convenzione si obbligano a stipulare presso primario istituto bancario fideiussione a garanzia dell'impegno per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di € 107.963,13 (diconsi centosette milanovecentosessantatreeuroetredicicentesimi) pari ad una percentuale di 100% secondo le rispettive quote percentuali dei proprietari, maggiorato degli interessi legali calcolati per i quattro anni di tempo per l'esecuzione delle opere. La fidejussione concorre in modo solidale per tutti i lottizzanti. L'importo della fideiussione stipulata potrà essere ridotta, anche gradualmente, non appena effettuato positivamente il collaudo parziale o totale delle opere. Nel caso in cui all'atto di appalto dei lavori, l'importo delle opere risulti maggiore rispetto a quanto indicato al presente comma la fidejussione dovrà essere adeguata di conseguenza.

2. Qualora i soggetti Attuatori procedano alla vendita delle proprie aree, dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune. In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i soggetti Attuatori ed i loro successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.
3. I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione. Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità relativa ad immobili, se non quando i soggetti Attuatori o chi per essi, abbiano adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e alla realizzazione in toto delle opere di urbanizzazione. I soggetti Attuatori si impegnano a presentare i singoli titoli abilitativi per l'edificazione relativa ai lotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Zogno, secondo le disposizioni planovolumetriche del presente Piano Attuativo di Lottizzazione e delle norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente;

Art. 9 VARIANTI

1. I soggetti Attuatori in sede di attuazione del Piano dovranno rispettare le indicazioni e i parametri urbanistici descritti negli elaborati grafici di progetto, dando atto che le previsioni di suddivisione dei lotti, di allineamento, di dimensionamento dei singoli interventi, hanno carattere indicativo e potranno subire modifiche in sede di richiesta autorizzativa, purché complessivamente l'intervento abbia una cubatura non superiore a 3.000 mc prescritti per l'ambito NE17. Pertanto, ai sensi dell'articolo 14, comma 12 della L.R. 12 del 2005, non costituiscono variante al Piano Attuativo, purché conformi al regolamento edilizio e alle norme di attuazione del Piano delle Regole, quanto segue:

- Trasferimenti e/o accorpamenti volumetrici tra i lotti;
- L'edificazione in aderenza tra lotti contigui interni all'ambito di nuova edificazione NE17;
- Lo spostamento degli accessi carrali di ingresso ai lotti;
- La disposizione planoaltimetrica della strada di accesso ai lotti (non ceduta al comune) ad esclusione dell'innesto della stessa sul tornante della strada esistente, purché rimanente all'interno del perimetro di variante dell'ambito NE17;
- L'accorpamento e/o una diversa divisione tra i lotti edificabili individuati negli elaborati grafici, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione, e delle aree destinate all'uso pubblico da cedere al comune;
- il tracciato, il punto di innesto sulla rete esistente, il dimensionamento ed il numero delle condotte e dei cavidotti, delle reti tecnologiche, in relazione ad eventuali richieste e/o prescrizioni tecniche da parte degli enti gestori in fase di definizione esecutiva e realizzazione delle reti;
- la posizione e la superficie della piazzola ecologica, con l'obbligo comunque che risulti prospettante sulla via comunale.

Art. 9 TRASCRIZIONI

1. I soggetti Attuatori dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale;
2. I soggetti Attuatori si impegnano a trascrivere la presente convenzione, autorizzando il Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Bergamo a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo;

Art. 10 SPESE

1. Al fine della concessione di 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 al P.G.T. vigente;
2. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, 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 dei soggetti Attuatori.

Art. 11 RIFERIMENTI

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti in materia ed in particolare al Vigente Regolamento Edilizio, alle vigenti Norme di Attuazione del P.G.T. del Comune di Zogno, alla legge urbanistica 17.08.1942 n°1150, modificata ed integrata dalla legge 06.08.1967 n°765, al D.P.R. 06.06.2001, n. 380 "testo unico", alla Legge Regionale 11.03.2005 n°12.

Art. 12 PATTI SPECIALI

In considerazione della specificità dell'intervento edilizio conseguente alla approvazione della presente convenzione urbanistica si conviene tra le parti quanto di seguito esposto :

a) superficie coperta

viste le disposizioni del piano delle regole (PdR) che fissano, quali parametri urbanistici, solo la cubatura ammissibile in 3.000 mc e l'altezza massima (mt 8,00) dei fabbricati, si ritiene di fissare in 1/3 della Superficie Fondiaria dei singoli lotti la massima superficie coperta (SC) realizzabile.

b) superficie a box

viste le disposizioni del piano delle regole (PdR) per gli ambiti di nuova edificazione (NE) e per i parcheggi privati di pertinenza, nel rispetto del rapporto di copertura, della superficie minima drenante e dei limiti di distanza e altezza, fatta salva la quota minima imposta dalla normativa vigente, si ritiene di non fissare, per l'ambito NE17, un limite massimo di superficie realizzabile a box;

c) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'art. 40 della legge 01 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003 n. 26, e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;

d) tutte 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;

e) le opere inerenti il ciclo delle acque, dell'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 alle altre norme da questo richiamate;

f) si prescrive l'osservanza del regolamento energetico approvato dal comune di Zogno con delibera del Consiglio Comunale n.6 del giorno 8 aprile 2009, e di quanto previsto dal progetto comunale "Covenant of Mayors".

Zogno, addì __/__/__

L'amministrazione comunale:
ing. Carlo Cappello

I soggetti Attuatori:

Rubis Alex

Rubis Rosa Spina

Rubis Egidio

G.A.R. edilizia

Rubis Alex

Rubis Rosa Spina

Rubis Egidio

G.A.R. Edilizia s.r.l.

Allegati alla Bozza schema di convenzione

Elaborati grafici :

- tav. 1 rilievo celerimetrico, documentazione fotografica, estratti urbanistici e di mappa
- tav. 2 planimetria generale – individuazione dei lotti e delle proprietà – planimetria generale di raffronto
- tav. 3 planimetria generale - definizione dei lotti, dei parametri urbanistici, delle aree da cedere
- tav. 4 planimetria generale - schema reti tecnologiche
- tav. 5 Sezione A-A
- tav. 6 Sezione B-B

Elaborati tecnici :

- Computo metrico estimativo O.U. primaria
- Relazione Tecnico – descrittiva
- Relazione geologica