

ALLEGATO ALLA DELIBERA
CC n° 13 del 09/03/2012

REPUBBLICA ITALIANA
Comune di Nembro – Provincia di Bergamo



OGGETTO:
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL
PIANO ATTUATIVO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO "PRU2" IN VIA MARCONI
A DESTINAZIONE PRODUTTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA E IN VARIANTE AL PGT

PARTI CONTRAENTI:
Comune di Nembro con sede a Nembro in via Roma, n. 13 – arch. Leo Domenico
Soc. Persico s.p.a. con sede a Nembro in via Follerau n. 4 – Persico Pierino

UFFICIALE ROGANTE:
dott. _____

CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO "PRU2" IN VIA MARCONI A DESTINAZIONE PRODUTTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA E IN VARIANTE AL PGT

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno duemila _____ presso _____ sito in _____, avanti a me dott. _____, notaio iscritto al Collegio Notarile di Bergamo,

sono presenti:

- arch. Domenico Leo, nato a Bergamo il 10/05/1965, nella sua qualità di responsabile del settore tecnico del Comune di Nembro -p.iva 00221710163- domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale in via Roma n. 13, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, dello Statuto Comunale e autorizzato a quanto sopra in forza del Decreto Sindacale n. 10/2008, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A"; *parte che nel proseguo verrà denominata Comune;*
- sig. Persico Pierino, in qualità di Amministratore delegato della soc. Persico s.p.a. con sede a Nembro in via Follerau n. 4 - p.iva 01508540166 ; *parte che nel proseguo verrà denominata Attuatore;*

Detti componenti, della cui identità personale e piena idoneità, io sono certo e faccio fede, con il presente atto,

Premesso

- che la soc. Persico s.p.a. è proprietaria in Comune di Nembro (BG) dell'area edificabile, di cui all'ambito PRU2, in via Marconi della superficie catastale di mq 36.134,00 circa, corrispondente all'area attualmente occupata dagli edifici e dalle aree di pertinenza, censiti nel Catasto Terreni, foglio 19, con i mappali:
375 - ente urbano, superficie mq 43.061;
10765 - ente urbano, superficie mq 11.980;
10766 - ente urbano, superficie mq 280;
12173 - catasto terreni superficie mq.2.786
Provenienza: atto pubblico del notaio NOSARI PEPPINO rep. 151.074 stipulato a Bergamo il 28 aprile 2011 che il PGT approvato con DCC 40 del 02/12/2010 prevede la destinazione urbanistica, per l'area interessata, in ambito PRU - tessuto consolidato a destinazione non residenziale modificabile - assoggettato all'operazione di piano PRU2 (piano attuativo d'iniziativa privata) e area per servizi a Verde Pubblico Esistente (VN);
- che secondo lo strumento urbanistico vigente il comparto è in alcune parti interessato: dal vincolo paesistico ai sensi dell'art. 142 c. 1 DLgs 42/2004 quale area entro 150 m dal fiume Serio, dal PLIS NaturalSerio e dalla norme di polizia idraulica ai sensi del RD 368/1904 quale area adiacente alle rogge Morlana e Serio;
- che, in data 02/08/2011 prot. 9985 e s.i. (rif.to P.E.221/2011), la soc. Persico s.p.a. ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle previsioni di piano, mediante un piano attuativo in variante al PGT ai sensi dell'art. 14 comma 5 LR 12/2005, le varianti proposte sono relative all'aumento del rapporto di copertura dal 40% al 41,5%, l'aumento dell'altezza massima da mt 10,00 a mt 11,00 nonché le modificazioni del perimetro dell'ambito PRU 2 al fine di comprendere tutte le aree di proprietà Persico spa, riferite all'ambito, e rendere attuabile l'intervento previsto dal PGT. Il tutto come evidenziato nella tavola n° 2 del piano attuativo;
- che il piano attuativo proposto in variante al PGT, risulta ora conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- che il piano attuativo oltre a quanto individuato dagli indici di PGT utilizza i diritti volumetrici, pari a mq 1.513,25, riconosciuti dal PGT derivanti dai seguenti atti:
a) atto del 06 dicembre 2001 rep 14.219 notaio Francesco Boni
b) atto del 17 ottobre 2008 rep. 1.064 segretario Comunale Vincenzo de Filippis stipulati tra la soc. Comital spa (precedente proprietario dell'area) ed il Comune
- che il piano attuativo è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica in data _____ e dalla Commissione per il paesaggio in data _____;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano attuativo;

- che la Soprintendenza di Milano con nota prot. ____ del ____ ha espresso parere favorevole al piano attuativo, (ai sensi dell'art. 16.3 L. 1150/1942 in quanto parte dell'area interessata è in vincolo ambientale di cui all'art. 142.1.c DLgs 42/2004 quale area entro 150 m dal fiume Serio);
- che con deliberazione di Consiglio comunale n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato definitivamente il Piano attuativo;
- che la soc. Persico s.p.a. ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la soc. Persico s.p.a.

Articolo 1 – obbligo generale

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. L'Attuatore dichiara e garantisce di avere la piena disponibilità di tutte le aree oggetto d'intervento, nonché la facoltà di realizzare tutte le opere previste dalla presente, senza la necessità di ottenere ulteriori consensi. A tal fine si assume ogni obbligo sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 2 – pubblicità degli atti

1. Il Piano attuativo oggetto della presente convenzione avverrà in variante alle previsioni del PGT vigente, nonché in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, secondo gli elaborati tecnici e documenti che vengono richiamati dal presente atto costituenti il Piano attuativo di ristrutturazione urbanistica PRU2 in via Marconi a firma dell' arch. Francesco Adobati di Nembro, e così composto:

Elaborati grafici:

- tav. 001 Estratti;
- tav. 002 Tavola urbanistica PGT;
- tav. 003 Rilievo – stato di fatto - fotografico;
- tav. 004 Sezioni e profili – stato di fatto - progetto;
- tav. 005 Superficie fondiaria;
- tav. 006 Superficie coperta – stato di fatto;
- tav. 007 Superficie Lorda di Pavimento – stato di fatto P-1
- tav. 008 Superficie Lorda di Pavimento – stato di fatto PT
- tav. 009 Superficie Lorda di Pavimento – stato di fatto P1
- tav. 010 Superficie Lorda di Pavimento – stato di fatto P2
- tav. 011 Superficie drenante – stato di fatto
- tav. 012 Superficie coperta – Progetto
- tav. 013 Superficie coperta - Confronto
- tav. 014 Superficie Lorda di Pavimento - Progetto P-1;
- tav. 015 Superficie Lorda di Pavimento - Progetto PT;
- tav. 016 Superficie Lorda di Pavimento - Progetto P1;
- tav. 017 Superficie Lorda di Pavimento - Progetto P2;
- tav. 018 Superficie drenante - Progetto;
- tav. 019 Verifiche – dotazioni pertinenziali – standard;
- tav. 020 Aree di cessione;

Documenti:

- Convenzione urbanistica;
- Relazione illustrativa
- Relazione ai sensi dell'art. 6.1 NTA del PdR (check list VAS)
- Computo metrico estimativo

Articolo 3 – dati plano-volumetrici, perequazione e compensazione

1. L'Attuatore ed i loro aventi causa, nel rispetto della presente convenzione e degli elaborati tecnici, potranno costruire fabbricati con le seguenti caratteristiche tecniche:
 - 1) Superficie zonale (Sz): mq 36.134,00;
 - 2) Superficie fondiaria (Sf): mq 36.134,00 in ambito PRU2 ;
 - 3) Superficie lorda di pavimento (Slp): mq 21.526,22 esistente a destinazione produttiva;

- 5) Altezza massima (H): m 11,00
 - 6) Superficie coperta (Sc): mq 16.509,25 (ove mq 14.996,00 sulla Sf – con Rc=41,5%- e mq 1.513,25 derivanti da precedenti atti) a destinazione produttiva;
2. Per la costruzione dei predetti fabbricati l'Attuatore si impegna a:
 - 1) rispettare le indicazioni e prescrizioni del Piano attuativo che si intendono vincolanti e non derogabili per quanto riguarda: SIp e Sc massime; le altezze massime e il rapporto di copertura;
 - 2) rispettare tutte le indicazioni che fanno riferimento allo strumento urbanistico generale ed attuativo, al Regolamento edilizio e alle norme nazionali e regionali vigenti ;
 - 3) realizzare le costruzioni in conformità e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei relativi provvedimenti autorizzativi da ottenere prima di ogni singolo intervento e per le opere di urbanizzazione;
 - 4) realizzare le opere di urbanizzazione, sostenendone i relativi costi, che si rendono necessarie ai fini dell'attuazione del Piano attuativo, secondo un progetto esecutivo da concordare con il Comune e con le prescrizioni impartite dai gestori dei sottoservizi e dei servizi tecnici a rete.
 3. L'aumento dell'indice di superficie coperta produttiva in variante alle previsioni di PGT, determina, per similitudine con l'applicazione dei criteri di compensazione previsti dall'art. 5.4 delle NTA del PdS e con i criteri generali applicati dal PGT, gli obblighi di compensazione, da soddisfare mediante versamento dell'ammontare stabilito o da concretizzare in opere pubbliche ai sensi dell'art 8 delle NTA del PdS medesimo, nel seguente modo:
 - 1) superficie coperta aggiuntiva derivante dalla variante al PGT mq (14996 – 14454) = mq 542
 - 2) calcolo della superficie coperta soggetta a compensazione: 50% della capacità edificatoria generata dalla variante mq 542/2= mq 271
 - 3) calcolo della compensazione mq 271 x €/mq 200 = € 54.200,00

Tale importo, in alternativa al suo versamento alla data di stipula della presente Convenzione, potrà essere, su semplice indicazione dell'Amministrazione Comunale da comunicare entro 3 mesi dalla stipula della presente, destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione esterne al P.L. sul territorio comunale, facendo riferimento al bollettino dei prezzi informativi delle opere edili della CC.I.A.A. di Bergamo n. 1/2011 scontato del 15%, e secondo le modalità di cui all'art. 6.2 della presente convenzione. Per dette opere, i lavori dovranno iniziare entro 60 giorni dalla comunicazione di avvenuta approvazione del progetto esecutivo, e concludersi nei termini previsti dal progetto, e comunque non oltre 6 mesi.
 4. Si da atto che l'approvazione del Piano attuativo è in attuazione delle previsioni di PGT come approvato con DCC 40/2010;

Articolo 4 – obbligazioni

1. L'Attuatore, in relazione al disposto dell'art. 28 V comma della Legge 1150/1942 e successive modifiche, si obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a:
 - a) Cedere gratuitamente al Comune, in totale ed esclusiva proprietà, le aree indicate nella tavola n. 19, in tinta "viola" della superficie complessiva di circa mq 3.638,00 destinata a parcheggio e verde; la cessione dovrà avvenire: a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale entro tre mesi dalla richiesta stessa (anche precedentemente al termine per la realizzazione delle opere di cui all'art. 7); nella cessione è compresa anche la passerella sulla Roggia Morlana di collegamento tra le aree verdi previste in cessione;
 - b) realizzare a proprie spese e cure, tutte le opere di urbanizzazione di propria competenza previste dal Piano attuativo e comprensive delle opere esterne, così come risultanti negli elaborati progettuali allegati al piano stesso, nonché nella descrizione sintetica citata all'art. 6 della presente e nelle ulteriori prescrizioni definite in sede di approvazione del progetto esecutivo da approvare da parte del Comune, il cui costo ammonta presuntivamente ad € 164.690,00; tale importo che non costituisce tetto massimo di spesa, sarà aggiornato secondo la stima dei lavori allegata al progetto esecutivo di cui all'art. 6 della presente;
 - c) assumersi a carico gli oneri relativi al contributo sull'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti ed eventualmente del costo di costruzione, che saranno versati secondo le tariffe comunali e modalità vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o del deposito della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio lavori. Il contributo sulle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere versato solo per l'eventuale conguaglio a favore del Comune, dovuto a maggiore incidenza della tariffa comunale rispetto all'attuale come evidenziato all'art. 6.2 o al costo delle opere effettivamente realizzate. Qualora il conguaglio sarà a favore dell'Attuatore nulla sarà dovuto;
 - d) assumersi a proprio carico tutte le spese inerenti la progettazione delle opere di cui alla lettera "b", nonché l'incarico che l'Amministrazione Comunale affiderà a tecnico abilitato per il collaudo in corso d'opera e finale delle urbanizzazioni previste dal Piano attuativo;

2. Le aree da cedere, quali aree a servizi (standard urbanistico) e per opere di urbanizzazione, ammontano complessivamente a mq 3.638,00 e risultano individuate dalla tavola n. 19
3. L'Attuatore si impegna, altresì alla gestione e manutenzione di tutti gli spazi comuni privati e relativi servizi e sottoservizi.

Articolo 5 – attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico

1. Le aree pubbliche o di interesse pubblico per attrezzature e servizi pubblici (standard urbanistico) che competono al Piano attuativo a norma dell'art. 5 NTA PdS e come prescritto dall'operazione di piano PRU2, sono così quantificate:
 - Superficie fondiaria (Sf) a destinazione produttiva: mq 36.134,00;
 - Aree a standard urbanistico da reperire per la destinazione produttiva (10mq/100mq di Sf): mq 3.613,00;
 - Totale aree da cedere reperite e computabili a standard urbanistico: mq 3.638,00.

In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono state reperite aree idonee ad essere qualificate a standard urbanistico per una superficie complessiva pari a mq 3.638,00 (non inferiori alle aree da reperire pari a mq 3.613,00) e ripartite in: parcheggi per mq 2226,00, verde per mq 1412,00.

Articolo 6 – opere di urbanizzazione primaria

1. L'Attuatore, in relazione al disposto dell'art. 28 V comma della Legge 1150/1942 e successive modifiche, si obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto ed esterne allo stesso, sinteticamente descritte in seguito, concordate e approvate dal Comune (con un progetto esecutivo da presentarsi successivamente all'approvazione del piano) e tenuto conto che la zona risulta prevalentemente urbanizzata:
 - a) **Strade e parcheggi pubblici:** In caso di sistemazione della sede stradale la stessa dovrà essere realizzata con massiciata in sabbia e ghiaia dello spessore di cm 40, un sovrastante strato di cm 15 di stabilizzato realizzato con pietrisco calcareo rullato; successivamente dovrà essere realizzata una pavimentazione bituminosa costituita da uno strato di tout-venant bitumato dello spessore di cm 10 e successivo manto di usura in bitulite dello spessore di cm 3. Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate in analogia con la sede stradale con cordoli di delimitazione in granito 12x25 e con pezzi speciali (dardini, accessi guida, ecc.) in granito. Tutta la pavimentazione e i pezzi speciali (chiusini, griglie, ecc.) dei percorsi di accesso autoveicolare dovranno essere dimensionati e realizzati per resistere ai carichi carrali di prima categoria; il parcheggio dovrà essere fornito di due cancelli carrali e di uno pedonale, automatizzati e dotati di timer, da posizionarsi presso gli accessi nonché di una tettoia per il ricovero delle motociclette.
 - b) **Marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali, arredo urbano:** in caso di sistemazione dei marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, camminamenti, passaggi, ecc. dovranno essere realizzati in masselli di calcestruzzo autobloccanti con caratteristiche armonizzate agli esistenti limitrofi all'intervento sp. cm 8 su letto di idoneo spessore e intasatura di sabbia, cordoli di delimitazione in granito 12x25 e con pezzi speciali (dardini, accessi guida, ecc.) in granito, posate su caldana in cls sp. non inferiore a cm 10 armata con rete elettrosaldata diam. mm 5 passo cm 20x20 e sottofondo di ghiaia opportunamente costipato. Tutta la pavimentazione e i pezzi speciali (chiusini, griglie, ecc.) dei percorsi di accesso autoveicolare dovranno essere dimensionati e realizzati per resistere ai carichi carrali di prima categoria. Tutti i chiusini dovranno essere realizzati in ghisa e posizionati (compreso delle fondazioni) all'esterno delle aree verdi. L'arredo urbano dovrà essere realizzato contemplando elementi di design coerenti con la dotazione pubblica limitrofa e scelti dall'Amministrazione Comunale. In particolare dovranno essere garantite le caratteristiche di idoneità statica per l'uso previsto inerente la passerella attraversante la Roggia Serio.
 - c) **impianto di illuminazione pubblica:** l'impianto sarà eseguito dall'Attuatore in accordo con il Comune e in conformità del vigente Piano Regolatore dell'Illuminazione Pubblica approvato con d.C.C. n° 30/2008, stabilendo fin da ora che le caratteristiche dell'impianto saranno tali da armonizzarlo a quello già esistente nelle aree pubbliche limitrofe, le armature dovranno contenere lampade a LED. I pali e le relative fondazioni dovranno essere posizionati all'esterno delle aree verdi. Il consumo di energia elettrica e la relativa manutenzione saranno a carico del Comune dopo la consegna dell'impianto stesso, previo regolare collaudo e prova di funzionamento. Le spese relative all'allaccio e al collaudo saranno a totale carico dell'Attuatore, altresì la manutenzione fino alla presa in carico; il collaudo è affidato sin da ora al gestore dell'impianto di pubblica illuminazione Comunale. Oltre alla normale tubazione, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 40 L. 166/2002, dovrà essere posizionato lungo tutto il tracciato ciclo-pedonale e sotto il marciapiede, una linea (cavidotti di adeguata dimensione, conformi alle norme tecniche UNI e CEI pertinenti, per il passaggio di cavi di telecomunicazioni e di altre infrastrutture digitali) a disposizione del Comune composta da tubazione in PVC corrugato serie pesante diametro mm 125 con pozzetti intervallati ogni m 30 (e cambio di direzione) delle dimensioni di cm 30x30 senza fondo e con coperchio in ghisa.

- d) **raccolta rifiuti:** l'Attuatore dovrà predisporre un punto o più punti di deposito dei rifiuti urbani onde, agevolare l'operazione di raccolta da parte degli addetti autorizzati. Detto punto non dovrà occupare aree pubbliche o asservite ad uso pubblico, e dovrà essere nascosto al fine di minimizzare l'impatto ambientale di tale presenza.
- e) **sistemazione aree verdi:** le aree destinate a spazi verdi saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo da concordare con l'ufficio tecnico comunale e dovrà prevedere la conservazione dell'impianto salvaguardando il patrimonio arboreo/arbustivo esistente, valorizzandolo e integrandolo con l'impianto di essenze arboree e arbustive in quantità adeguata, nonché impianto di irrigazione completo in opera. Tali aree, ove necessario, dovranno essere opportunamente delimitate con cordoli in granito 12x25 e relativi pezzi speciali in granito, posati su caldana e rinfianchi in cls. Tra il parcheggio pubblico previsto e la roggia andrà posizionata idonea staccionata in legno di castagno.
- f) **fognatura e rete idrica, distribuzione gas metano:** l'Attuatore si impegna, ove necessario, alla loro realizzazione secondo le indicazioni e prescrizioni dettate di gestori di tali servizi.
- g) **rete energia elettrica, telefonica e telecomunicazioni:** l'Attuatore si impegna, ove necessario, alla loro progettazione e realizzazione secondo le indicazioni e prescrizioni dettate dal gestore del servizio. L'eventuale cabina elettrica di trasformazione dovrà essere realizzata all'interno dell'involuppo delle costruzioni previste dal Piano attuativo o al piano interrato, senza occupare aree pubbliche o asservite ad uso pubblico.
- h) **segnaletica orizzontale e verticale:** la segnaletica dovrà essere redatta in conformità del nuovo codice della strada da definire preventivamente con gli uffici comunali competenti.
- i) **opere esterne al comparto:** l'Attuatore dovrà realizzare il nuovo accesso carrabile ed il nuovo accesso pedonale individuati sull'area comunale limitrofa al parcheggio pubblico con le caratteristiche di cui alle lettere precedenti comprensivo di timer e di ogni onere e accessorio atti a rendere i cancelli funzionanti elettricamente.

Tutte le opere saranno definite prima della loro progettazione esecutiva e realizzazione con gli uffici tecnici comunali e dovranno ottenere i relativi titoli abilitativi.

L'elenco di cui sopra, nonché quanto contenuto negli elaborati del Piano attuativo e dei progetti delle opere di urbanizzazione, si intende non esaustivo, con la conseguenza che è comunque a carico dell'Attuatore quanto non previsto ma inerente la corretta realizzazione di tutte le opere a perfetta regola d'arte, allo scopo di renderle fruibili (comprensivo anche dei contratti e degli allacci alle singole forniture, demandando alla sola fase di collaudo la voltura delle utenze a favore del Comune).

Tutte le opere dovranno essere conformi alla normativa vigente, alle prescrizioni dell'ufficio tecnico comunale e degli enti competenti, nonché alle prescrizioni riportate sui provvedimenti edilizi autorizzativi.

2. Il costo delle citate opere ammonta presuntivamente ad € 164.690,00 come da computo metrico allegato. Si dà atto che tale importo è inferiore alla somma pari a € 213.298,42 dovuta per oneri di urbanizzazione primaria relativamente all'intervento di nuova edificazione afferente la destinazione produttiva ($\text{€}/\text{mq } 22,50 \times \text{mq } 9.479,93 = \text{€ } 213.298,42$) e pertanto si ritiene tale opera a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 45 L.R. 12/2005 e s.m.i., fermo restando quanto previsto all'art. 4 lettera c). L'importo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere rideterminato in fase di progettazione esecutiva delle stesse utilizzando il bollettino Opere Edili CCIAA 1/2011 con applicazione di uno sconto pari al 15%.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere incaricata un'impresa qualificata per l'esecuzione di tali opere; l'affidamento dovrà avvenire secondo quanto indicato dall'art. 122 comma 8 del D.Lgs 163/2006 s.m.i. -Codice dei contratti pubblici-, vigente all'atto della sottoscrizione del contratto.

Fanno eccezione le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli artt. 32 e 207 e seguenti del DLgs 163/2006 e s.m.i. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore; esse sono individuate alle lettere f) e g) del precedente art. 6.

Articolo 7 – termini per gli adempimenti e varianti

1. L'Attuatore si obbliga a procedere alla stesura del tappeto d'usura, dei materiali di finitura della pavimentazione, della segnaletica orizzontale previo nulla osta del Comune.
2. L'Attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione previste (ad esclusione di quanto previsto al comma precedente), nonché ad attuare gli impegni di cui all'art. 4 della presente convenzione, entro un (1) anno, dalla data della sottoscrizione della presente convenzione. Potranno essere concesse proroghe semestrali previa revisione degli impegni assunti con la presente.
3. Resta stabilito che il Comune si riserva l'opportunità di rilascio dell'autorizzazione di agibilità (anche parziale) per i fabbricati che verranno realizzati all'interno del Piano attuativo, fermo restando l'obbligo di collaudo anche parziale delle

opere di urbanizzazioni, nel caso l'agibilità venga richiesta prima che l'attuatore o chi per esso, abbia adempiuto agli obblighi inerenti la realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria e al loro collaudo.

4. Fermo restando la previsione di cui all'art. 14.12 LR 12/2005, ogni variante al progetto di cui alla presente convenzione dovrà essere preventivamente approvata dalle parti. E' data facoltà all'Attuatore di accorpate lotti e/o edifici senza che comporti variante al Piano attuativo e comunque entro le quantità massime definite all'art. 3 e all'interno delle linee di massimo inviluppo indicate negli elaborati di progetto.

Articolo 8 – durata della convenzione

1. La durata della presente convenzione, è definita in anni dieci decorrenti dalla data di approvazione definitiva del Piano attuativo e del quale la presente convenzione è parte integrante.
2. Qualora alla predetta scadenza, risultasse solo la mancata edificazione di alcune porzioni di fabbricato, a fronte dell'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste e le stesse collaudate, nonché assolti dall'Attuatore tutti gli altri impegni assunti, lo stesso non perderà la potestà edificatoria di tali aree secondo quanto già previsto dal presente Piano attuativo, fermo restando eventuali variazioni della disciplina urbanistica definita dal PGT.

Articolo 9 - garanzie

1. A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere in oggetto e degli impegni assunti con la presente, si dà atto che l'Attuatore ha già costituito una cauzione mediante polizza fidejussoria n. ____ del ____/201_ emessa da _____ con sede in _____, per un importo di € 250.000,00, che prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale. La predetta fideiussione dovrà essere rinnovata automaticamente fino allo svincolo rilasciato dal Comune.
2. La garanzia fideiussoria di cui al comma 1 è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo del 75 per cento dell'iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidetti, è automatico, senza necessità di benestare del committente, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte dell'appaltatore o del concessionario, degli stati di avanzamento dei lavori o di analogo documento, in originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione. L'ammontare residuo, pari al 25 per cento dell'iniziale importo garantito, è svincolato secondo la normativa vigente. Sono nulle le eventuali pattuizioni contrarie o in deroga. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proprietario autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare, fatte salve naturalmente per il Comune di Nembro le altre rivalse di Legge.
3. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al presente articolo, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'art. 12 della presente, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Articolo 10 – intervento sostitutivo

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dell'attuatore ed a spese dello stesso, rivalendosi nei metodi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore in ogni caso a venti giorni.

Articolo 11 - collaudo

1. Ultimate le opere di urbanizzazione, l'Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere corredata da:
 - a) dichiarazione di conformità delle opere realizzate e rispetto alla normativa vigente e al progetto approvato;
 - b) certificati di conformità o collaudo degli impianti realizzati, corredati dagli allegati previsti dalla normativa di settore;
 - c) elaborati "as built" (su supporto cartaceo e informatico) che rappresentino esattamente quanto realizzato anche con riferimento alla localizzazione delle reti interrate;
 - d) piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete;

- e) documentazione contabile degli effettivi importi sostenuti, anche ai fini della verifica delle somme scomputate/scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.
- In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
- Entro trenta giorni successivi alla presentazione della comunicazione di ultimazione dei lavori, il tecnico collaudatore, designato dal comune, procederà nel termine di novanta giorni ad esperire gli opportuni accertamenti. Il verbale di collaudo favorevole redatto e trasmesso all'Amministrazione costituirà, decorsi novanta giorni dalla sua notifica al Comune, atto di accettazione formale delle opere dell'Amministrazione comunale.
 - Tutte le opere di urbanizzazione ed i relativi impianti passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Nembro entro un anno dalla stipula della presente convenzione e previo accertamento sia della loro buona regolare esecuzione mediante collaudo che dell'avvenuta consegna delle certificazioni di conformità degli impianti.
 - Con il deposito del verbale di collaudo favorevole viene trasferito, ad eccezione di quanto previsto dagli artt. 7.1 e 12, a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, onere che sino a che tale passaggio non avvenga, rimarrà a carico dell'Attuatore.

Articolo 12 – opere del verde

- L'Amministrazione Comunale in ogni caso non prenderà in carico le opere a verde pubblico (comprensivo delle essenze arboree e arbustive, impianto d'irrigazione e opere complementari), se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento della vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione.
- A tale scopo, decorso due anni dalla completa realizzazione delle opere suddette e comunque dal collaudo positivo delle stesse a norma dell'art. 11, l'Attuatore dovrà richiedere al competente ufficio comunale una visita di sopralluogo che accerti la corretta ed integrale esecuzione del progetto convenuto e le condizioni di attecchimento delle essenze e di manutenzione generale del manto erboso.
- La fideiussione per le opere a verde viene stabilita forfettariamente in € 30.000,00 e verrà svincolata a seguito dell'esito favorevole del sopralluogo di cui al paragrafo precedente. Tale svincolo costituisce la presa in carico delle opere a verde, conseguentemente il Comune se ne assume gli obblighi inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 13 - deroghe

- L'Amministrazione si riserva la facoltà di derogare alle norme della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Articolo 14 - spese

- Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, 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 dell'Attuatore, il quale chiede i benefici fiscali previsti per legge 28 giugno 1943 n. 666, modificata dalla Legge 21 luglio 1961 n. 707, dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865, oltre all'applicazione di altri eventi benefici più favorevoli, ivi comprese le aliquote IVA vigenti nel tempo, costituendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, esecuzione ed applicazione delle prescrizioni del PGT di Nembro.

Articolo 15 – trasferimento delle obbligazioni

- Tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione, vengono assunte dall'attuatore, per sé o loro aventi causa a qualsiasi titolo. Essi s'impegnano nel caso di trasferimento anche parziale della proprietà da inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti di condominio, idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni ed in quale misura, impegnandosi a consegnare copia di tutti gli atti al Comune di Nembro non appena registrati e trascritti. Resteranno tuttavia obbligati in solido con gli acquirenti al rispetto di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione sino al termine di validità della stessa.

Articolo 16 – obblighi particolari

- L'Attuatore, i suoi successori o aventi causa:
 - fermo restando l'osservanza delle disposizioni di legge e la propria esclusiva responsabilità, si impegna, al fine di garantire il minor disagio possibile in fase di demolizione e costruzione, ad effettuare tutte le indagini del caso (sia in fase preliminare che esecutiva) e adottare ogni soluzione tecnica e cautela finalizzate a garantire la staticità degli immobili circostanti (pubblici e privati), nonché il minor disagio possibile con riferimento a: polveri, rumori, cedimenti strutturali, riferiti agli immobili nelle immediate vicinanze o comunque interessati dall'attuazione del Piano attuativo;
 - si obbliga al tracciamento a proprie spese e cura delle aree pubbliche e quant'altro attiene alle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, attraverso l'apposizione di picchetti inamovibili;

Articolo 17 – disciplina e controversie

1. Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. Qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente Convenzione sarà devoluta al tribunale competente per materia e per territorio.

Articolo 18 - trascrizioni

1. L'Attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni altro diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che possa a lui competere in dipendenza della presente convenzione ed al riguardo sollevare il sig. Conservatore dei Registri Immobili da ogni responsabilità.

FIRME:

L'ATTUATORE

IL COMUNE DI NEMBRO

Clausola compromissoria

Le parti sottoscrivono ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le previsioni di cui agli artt. 1.2, 3, 4, 6, 7, 10, 11.1, 11.4, 12.1, 12.3, 15 e 16.

Letto, confermato e sottoscritto

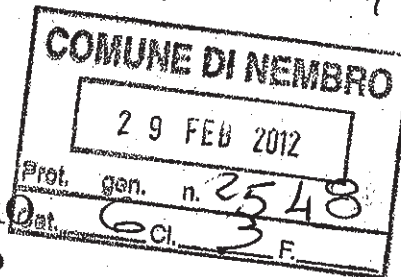
FIRME:

L'ATTUATORE

IL COMUNE DI NEMBRO

ALEGATO ALLA DELIBERA
cc n° 13 del 09/03/2012

P.E.C. 28/02/2012



COMUNE DI NEMBRO
Provincia di Bergamo

OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DEL C.C. N.59 DEL 19/12/2011 "PRU 2 A DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN VARIANTE AL PGT VIGENTE".

Il sottoscritto ADOBATI FRANCESCO architetto con studio a NEMBRO in via VITTORIA, 4/C in qualità di:

a) PROFESSIONISTA

contattabile, ai fini di una eventuale maggior precisazione di quanto di seguito esposto ai seguenti recapiti

telefono 035520322 cellulare 3939305020

e-mail:architettoadobati@gmail.com

In merito alla convenzione urbanistica per l'attuazione del "*Piano Attuativo di Ristrutturazione urbanistica del comparto "PRU 2 in via Marconi a destinazione produttivo di iniziativa privata e in variante al PGT"*

chiede le seguenti modifiche:

viene riportato il testo approvato (corsivo) e la modifica proposta (incorniciata)

Art.3.2.1

Rispettare le indicazioni e prescrizioni del Piano attuativo che si intendono vincolanti e non derogabili per quanto riguarda: Slp e Sc massime; le altezze massime, gli allineamenti indicati, il rapporto di copertura, il numero di piani fuori terra e la linea di massimo inviluppo;

Rispettare le indicazioni e prescrizioni del Piano attuativo che si intendono vincolanti e non derogabili per quanto riguarda: Slp e Sc massime; le altezze massime e il rapporto di copertura;

Art.4.1.a

Cedere gratuitamente al Comune, in totale ed esclusiva proprietà, le aree indicate nella tavola n. 19, in tinta "viola" della superficie complessiva di circa mq 3.683,00 destinata a parcheggio e verde; la cessione dovrà avvenire: a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale entro tre mesi dalla richiesta stessa (anche precedentemente al termine per la realizzazione delle opere di cui all'art. 7); nella cessione è compresa anche la passerella sulla Roggia Morlana di collegamento tra le aree verdi previste in cessione;

Cedere gratuitamente al Comune, in totale ed esclusiva proprietà, le aree indicate nella tavola n. 19, in tinta "viola" della superficie complessiva di circa mq 3.683,00 destinata a parcheggio e verde; la cessione dovrà avvenire: a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale entro tre mesi dalla richiesta stessa (anche precedentemente al termine per la realizzazione delle opere di cui all'art. 7);

Art.4.2

Le aree da cedere, quali aree a servizi (standard urbanistico) e per opere di urbanizzazione, ammontano complessivamente a mq 3.683,00 e risultano individuate dalla tavola n. 19

Le aree da cedere, quali aree a servizi (standard urbanistico) e per opere di urbanizzazione, ammontano complessivamente a mq 3.638,00 e risultano individuate dalla tavola n. 19

Art.6.1.b

in caso di sistemazione dei marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, camminamenti, passaggi, ecc. dovranno essere realizzati in masselli di calcestruzzo autobloccanti con caratteristiche armonizzate agli esistenti limitrofi all'intervento sp. cm 8 su letto di idoneo spessore e intasatura di sabbia, cordoli di delimitazione in granito 12x25 e con pezzi speciali (dardini, accessi guida, ecc.) in granito, posate su caldana in cls sp. non inferiore a cm 10 armata con rete elettrosaldata diam. mm 5 passo cm 20x20 e sottofondo di ghiaia opportunamente costipato. Tutta la pavimentazione e i pezzi speciali (chiusini, griglie, ecc.) dei percorsi di accesso autoveicolare dovranno essere dimensionati e realizzati per resistere ai carichi carrali di prima categoria. Tutti i chiusini dovranno essere realizzati in ghisa e posizionati (compreso delle fondazioni) all'esterno delle aree verdi. L'arredo urbano dovrà essere realizzato contemplando elementi di design coerenti con la dotazione pubblica limitrofa e scelti dall'Amministrazione Comunale. In particolare dovranno essere garantite le caratteristiche di idoneità statica per l'uso previsto inerente la soletta di copertura della roggia morlana.

in caso di sistemazione dei marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, camminamenti, passaggi, ecc. dovranno essere realizzati in masselli di calcestruzzo autobloccanti con caratteristiche armonizzate agli esistenti limitrofi all'intervento sp. cm 8 su letto di idoneo spessore e intasatura di sabbia, cordoli di delimitazione in granito 12x25 e con pezzi speciali (dardini, accessi guida, ecc.) in granito, posate su caldana in cls sp. non inferiore a cm 10 armata con rete elettrosaldata diam. mm 5 passo cm 20x20 e sottofondo di ghiaia opportunamente costipato. Tutta la pavimentazione e i pezzi speciali (chiusini, griglie, ecc.) dei percorsi di accesso autoveicolare dovranno essere dimensionati e realizzati per resistere ai carichi carrali di prima categoria. Tutti i chiusini dovranno essere realizzati in ghisa e posizionati (compreso delle fondazioni) all'esterno delle aree verdi. L'arredo urbano dovrà essere realizzato contemplando elementi di design coerenti con la dotazione pubblica limitrofa e scelti dall'Amministrazione Comunale.

Data 28.02.2012

