

**ADITAM R.L.**  
 Via ... 41  
 24100 BERGAMO  
 Cod. Fisc. 08440165  
 REA: BG - 337300



**ImmobiliTer S.r.l.**  
 Via Roma 100  
 24048 TREVICO (BG)  
 C. F. e P. IVA 03640100164

*Giuseppe Tomare*  
*Antonio*  
*Cheloni*  
**EDILING PROJECT S.R.L.**

Adottato con deliberazione n. .... del .....

Pubblicato all'Albo Pretorio il .....

Approvato in via definitiva con delib. n. .... del .....

Il Responsabile del Procedimento: .....

Il Segretario comunale: .....

Progettista

DR. ARCH. LODOVICO GUIDO CORTESI

Committente: .....



Progettista:

DR. ARCH. LODOVICO GUIDO CORTESI  
 Via Molino Vecchio n°22  
 24068 SERIATE (BG)

Tel.: 035 299473 - Fax: 035 299491  
 C.F.: CRT LVC 54M03 1628P  
 P.Iva: 00834660169  
 Email: studio.cortesi@btsnet.it

Proponenti/Attuatori:

*Benaglia Luigi*  
*Benaglia Luca*

BENAGLIA LUCA  
 BENAGLIA LUIGI  
 BENAGLIA MARIA ELISABETTA  
 BENAGLIA ROBERTO

*Benaglia Maria Elisabetta*  
*Benaglia Roberto*

Oggetto:

PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE  
 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 - AT3  
 IN VARIANTE AL P.G.T.  
 (Approvato con D.C. n°4 del 28/4/2014)  
**- VARIANTE N°1 -**

Disegno Architettonico:

Schema di convenzione

Collaboratori:  
 Arch. Marco Moretti  
 Arch. Corin Bombarda  
 Lelli Persiani  
 Giusy Persiani

Revisione N.:	Data:	Elaborato:	Controllato:	Data:	File	Mappali:	Scala:	Orientamento:	Tavola/Alegato:
1	SETTEMBRE 2014	MM	LGC	GENNAIO 2013	PA AT3 Via Pascoli PA4 VAR.AT3.dwg	820 - 821			B
2	APRILE 2017	MM	LGC			1597 - 1598			
3	DICEMBRE 2018	MM	LGC			180 - 183			

Repertorio n.

Raccolta n.

**MODIFICA A CONVENZIONE URBANISTICA AT03-AT09 PER PIANO DI  
ATTUAZIONE E CESSIONE GRATUITA DI  
AREE AL COMUNE DI TORRE DE ROVERI**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno

del mese di

dell'anno duemiladiciotto

In Bergamo, al piazzale della Repubblica n. 1, nel mio studio secondario.

Avanti a me dott. Andrea LETIZIA, Notaio in Gandino (BG), iscritto nel Ruolo dei Notai del Distretto Notarile di Bergamo

SONO PRESENTI

da una parte:

- ..... nato a ..... il  
.../...../....., Responsabile del settore tecnico del "**COMUNE DI TORRE DE' ROVERI**" - codice fiscale: 00684180169 - con sede in Piazza Conte Sforza n. 3, domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale, ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, dell'art. 3 del Decreto Leg. vo n. 29/1993 e dell'art. 53 dello Statuto Comunale, autorizzato in forza del Decreto Sindacale n° ..... del ..... in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. .... del ....., esecutiva ai sensi di legge, che nel prosieguo verrà chiamato per brevità "Comune di Torre de' Roveri"; dall'altra:

a) i sottoscritti **ATTUATORI** del Piano Attuativo Residenziale in oggetto:

- **BENAGLIA Luca**, coadiuvante, nato a Seriate (BG) il 20 maggio 1963 e residente in Torre De' Roveri (BG) alla via Castello n. 11, c.f.: BNG LCU 63E20 I628I;

- **BENAGLIA Luigi**, pensionato, nato a Torre De' Roveri (BG) il 26 ottobre 1953 e residente in Torre De' Roveri (BG) alla via Papa Giovanni 23, 45 c.f.: BNG LGU 53R26 L265U;

- **BENAGLIA Roberto**, commerciante, nato a Seriate (BG) il 18 settembre 1956 e residente in Torre De' Roveri (BG) alla via Papa Giovanni 23, 45, c.f.: BNG RRT 56P18 I628C;

- **BENAGLIA Maria Elisabetta**, casalinga, nata a Seriate (BG) il 5 marzo 1969 e residente in Albino (BG) alla via Provinciale n. 66/H, c.f.: BNG MLS 69C45 I628W;

comproprietari del terreno e degli immobili ubicati nel Comune di Torre de' Roveri (BG) in Via Papa Giovanni XXIII, identificati catastalmente con il foglio n. 2, mappali n. 1137, 1138, 1143, 1145, 1149, 1150, 1152, 1155 e 1157,

anche denominati e qualificati come "**LOTTIZZANTE**" ed "**OPERATORI**"

b) i sottoscritti soggetti denominati e qualificati semplicemente "**LOTTIZZANTI**" e proprietari delle aree all'interno del Piano Attuativo Residenziale AT 3 in oggetto:

- "**IMPRESA EDILE STRADALE ARTIFONI S.P.A.**", con sede in Albano Sant'Alessandro (BG) alla via Quagliodromo, 3, capitale sociale Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Bergamo 01418590160, iscritta al R.E.A. al n.204559 in persona di

MERZAGORA Alessandra, nata a Angera (VA) il 7 aprile 1977, che interviene al presente atto nella qualità di consigliere e legale rappresentante della società, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù del verbale del consiglio di Amministrazione in data 16 marzo 2017;

- **"IMMOBILITER S.R.L."**, con sede in Treviolo (BG) alla via Roma n. 100, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Bergamo 03640100164, iscritta al R.E.A. al n.BG-395495, in persona di PAGANESSI Roberto, nato a Gazzaniga (BG) il 5 ottobre 1980, che interviene quale amministratore unico e legale rappresentante della società, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri conferitigli dallo statuto e dalla legge vigente;

- **"EDILING PROJECT S.R.L."**, con sede in Bergamo alla via Camozzi n. 77, capitale sociale Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Bergamo 03464110166, iscritta al R.E.A. al n.BG-380783, in persona di PERSIANI Giuseppina, nata a Cologno al Serio (BG) il 21 aprile 1957, che interviene quale presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della società, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù dal verbale del Consiglio di Amministrazione in data

- **"ABITARE SRL"**, con sede in Bergamo alla via Antonio Ghislanzoni n. 41, capitale sociale Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Bergamo 03318440165, iscritta al R.E.A. al n.BG-367890, in persona di VILLA Maria Giuseppina, nata a Lurate Caccivio (CO) il 17 dicembre 1964, che interviene quale amministratore unico e legale rappresentante della società, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri conferitele dalla statuto e dalla legge vigente;

c) i sottoscritti soggetti denominati **"LOTTIZZANTI"** proprietari delle aree inserite all'interno dell'ambito AT 9 costituenti parti integranti dell'operazione urbanistica AT03 :

- **VITALI Marino**, impiegato, nato a Bracca di Costa Serina (BG) il 24 giugno 1956 e residente in Bergamo, alla via Antonio Balestra n.9, c.f.: VTL MRN 56H24 B113S;

- **GRUMELLI PEDROCCA Bonaventura**, pensionato, nato a Bergamo il 30 ottobre 1923 e residente in Bergamo alla via San Martino della Pigrizia n. 13, c.f.: GRM BVN 23R30 A794Z;

- **GUERRINI Davide**,

nato a Bergamo il 6 agosto 1967 e residente in Bagnatica (BG) alla via Isolabella n. 82/b, c.f.: GRR DVD 67M06 A794Q;

- **PARISI Claudia**,

nata a Romano di Lombardia (BG) il 22 dicembre 1971 e residente in Bagnatica (BG) alla via Isolabella n. 82/b, c.f.: PRS CLD 71T62 H509V; delle cui identità personali, qualifiche e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO che

- è stata presentata dai Lottizzanti in data

la richiesta di Variante di detto P.A. denominato AT 3 AT9 - per intervenute modifiche planivolumetriche, che non incidono sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico ed al fine di comprendere anche le aree dell'ambito AT 9 per essere cedute gratuitamente al patrimonio del comune di Torre de Roveri;

- il presente atto afferisce alla variante del Piano Attuativo Residenziale denominato "AT 3 – AT9";

- il Comune di Torre de' Roveri è dotato di P.G.T. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 in data 09.12.2009 e pubblicato sul BURL n. 28 in data 14.07.2010.

- con la deliberazione consigliere n. 2 del 5 febbraio 2018, esecutiva ai sensi di legge, sono stati adottati, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005, gli atti costituenti il P.G.T. n. 1 al Variante al PGT di Torre de Roveri;

- con la deliberazione consigliere n. 24 del 30 luglio 2018, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n.12/2005, a Variante n. 1 al PGT di Torre de Roveri;

- gli atti costituenti al variante n. 1 al PGT sono stati pubblicati sul sito regionale PGTEWEB e che l'efficacia della Variante ha luogo dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito e pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21 novembre 2018;

- le aree interessate dalla variante al Piano Attuativo sono classificate, nello strumento urbanistico vigente in zona territoriale "AT 3" Ambito di Trasformazione Residenziale e AT09 a destinazione a servizi pubblici;

- per detta variante al Piano Attuativo è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica prot. n. 0001995 del 08.05.2017;

- i signori proprietari sopra indicati, che nel proseguo sono denominati anche "Operatori/Lottizzanti", sono proprietari delle aree comprese entro il perimetro dell'intero Piano Attuativo (AT3a + AT3b), per una superficie complessiva di mq 15.987,35 di cui mq 11.109,94 di Superficie Fondiaria destinata ad insediamenti residenziali (vedi tavola n. 4) sulle quali è prevista la costruzione di edifici aventi una S.L.P. complessiva di mq 5.354,60 con destinazione residenziale libera ed una S.L.P. complessiva di mq 2.007,00 con destinazione residenziale pubblica convenzionata e AT09;

VISTI

- la deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ esecutiva, con la quale veniva adottato il P.A. denominato AT3-AT09 in conformità al PGT vigente;

- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito della variante al P.A., nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ esecutiva, con la quale è stata approvata definitivamente la variante al P.A.;

PREMESSO ANCORA

- che sono chiamati a far parte sostanziale ed integrante del presente atto tutti i documenti costituenti la variante al Piano Attuativo redatto

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione. In particolare gli Attuatori del P.A. e solo gli stessi, si impegnano ad assumere le obbligazioni tutte, di natura urbanistica ed edilizia, contenute nella presente convenzione, precisando che la medesima è da intendersi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento – da attestarsi con appositi atti – da emettersi dal Comune, ai sensi della normativa vigente – degli obblighi in questa sede dedotti.

Il "**COMUNE DI TORRE DE ROVERI**" e gli **Attuatori del P.A.** ciascuno in proprio o come sopra rappresentato, convengono di integrare e modificare la convenzione di lottizzazione di cui ad atto in data 26 febbraio 2015 a rogito Notaio Andrea Letizia di Gandino (BG), rep.n. 44201/11842 registrato a Bergamo 1 in data 19 marzo 2015 al n. 8589 s.1t e trascritta a Bergamo in data 19 marzo 2015 ai nn. 10692/7540, 10693/7541 e 10694/7542, secondo quanto convenuto nel presente atto.

2. L'attuazione del Piano Attuativo residenziale denominato "AT3 – Via G. Pascoli" e dell'ambito AT9, dovrà avvenire in conformità alle norme della presente Convenzione e secondo gli elaborati tecnici già agli atti del Comune e precisamente:

- tav. 01 – Estratti
- tav. 02 - Planimetria generale - Stato di fatto / Documentazione fotografica;
- tav. 03 - Planimetria generale – Previsione di P.G.T. / Proposta di Variante;
- tav. 04 - Planimetria Generale – Progetto Planivolumetrico – Tipologie edilizie;
- tav. 05 - Planimetria Generale – Calcoli Planimetrici – Aree da cedere al Comune;
- tav. 06 - Planimetria Generale - Opere stradali;
- tav. 07 - Planimetria Generale – Reti fognarie;
- tav. 08 - Planimetria Generale - Impianti Tecnologici;
- tav. 09 – Profili longitudinali – Opere stradali / Reti fognarie;
- tav. 10 - Sezioni / Particolari Costruttivi;
- tav. 11 – Profili longitudinali / Vista aerea – Stato di fatto / Progetto;
- tav. 12 – Simulazione fotografica inserimento ambientale / Piano colore;
- tav. 13 – Planimetria generale – Documentazione fotografica;
- all. A - Relazione tecnica illustrativa e Norme tecniche di attuazione;
- all. B - Schema di convenzione;
- all. C - Computo Metrico Estimativo;
- all. D – Relazione Paesistica (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)
- all. E – Estratti di P.T.C.P.
- all. F – Variante Urbanistica – Documento di Piano/Piano dei Servizi/Piano delle Regole
- all. G – Valutazione impatto paesistico

#### **Articolo 2 – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL P.A.**

I **LOTTIZZANTI** proprietari delle aree inserite nell'ambito AT03 e gli aventi causa, nel rispetto, della presente Convenzione e degli elaborati tecnici, potranno costruire edifici a destinazione

Aree standards minimi (28,0 mq/ab)	mq 4.130,00	mq 4.318,53	mq 4.088,00
Aree standards per Verde pubblico	mq 1.800,00	mq 1.072,45 (7,3 Mq/Ab)	mq 1.074,06 (7,3 Mq/Ab)
Aree standards per Parcheggio pubblico	mq /	mq 1.134,60 (7,7 Mq/Ab)	mq 1.132,99 (7,8 Mq/Ab)
Aree per standard qualitativo (Edilizia Residenziale pubblica)	mq /	mq 2.111,48 (14,3 Mq/Ab)	mq 2.111,48 (14,5 Mq/Ab)
Totale Aree standards da cedere	mq 4.130,00	mq 4.318,53 (29,3 Mq/Ab)	mq 4.318,53 (29,6 Mq/Ab)

Il Piano attuativo AT3 prevede altresì la corrispondente cessione delle aree individuate come aree a "Parco Urbano – AT9" della superficie di mq. 4.081,00. (N.B.: la superficie di mq. 284,00 è già stata acquisita dal Comune di Torre de' Roveri per la realizzazione dell'edificio "Minialloggi") a titolo di perequazione interna al P.L., AT03-AT9 il cui onere compete agli Attuatori del P.A..

Detta area è di proprietà dei sigg. Vitali Marino – Grumelli Pedrocca Bonaventura in virtù di:

il signor VITALI MARINO

- successione testamentaria del signor VITALI Giuseppe nato a Bracca (BG) il 16 ottobre 1893 e deceduto in Bracca il 5 gennaio 1971 (Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Zogno (BG) in data 21 maggio 1971 al n. 35 vol. 303 trascritta a Bergamo in data 14 giugno 1971 ai nn. 11154/9258) regolata da testamento olografo in data 1963 pubblicato con verbale in data 3 maggio 1971 a rogito Notaio Salvatore Russotto di Zogno (BG), rep.n. 9445, registrato a Zogno (BG) il 6 maggio 1971 al n. 394 vol. 164 e trascritto a Bergamo in data 6 maggio 1971 ai nn. 9016/7476;

il signor PEDROCCA GRUMELLI Bonaventura

- atto di divisione in data 25 dicembre 1954 a rogito Notaio Enrico Gentile di San Martino de Calvi (BG), rep.n. 3209, registrato a Zogno (BG) l'8 gennaio 1955 al n. 349 vol. 140.

I corrispondenti diritti ad edificare, per effetto della cessione gratuita a favore del Comune delle aree che contraddistinguono l'ambito AT9, saranno iscritti nel registro comunale istituito con deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 15 maggio 2017.

A garanzia dell'esatta e piena assicurazione dei lavori e delle opere di urbanizzazione che residuano ed oggetto del Piano Attuativo e della manutenzione delle medesime gli Attuatori del P.A. all'atto della stipulazione della presente convenzione costituiscono una cauzione pari all'importo calcolato per l'esecuzione delle restanti opere di urbanizzazione risultanti dal collaudo parziale delle opere approvato in data con deliberazione n. \_\_ pari a €  
dicansi Euro

mediante fidejussione n. rilasciata da SACE BT in data

Il Comune esonera i **LOTTIZZANTI** dalle obbligazioni e dagli oneri tutti derivanti dalla presente e dalla precedente in data 26 febbraio 2015 rep.n. 44201/11842 a rogito Notaio Andrea Letizia di Gandino (BG) innanzi descritto, in relazione al processo perequativo frutto della

Regionale n. 12/2005 e ss. mm. sono consentiti ai **LOTTIZZANTI** l'ambito AT03 in fase di esecuzione e senza la necessità di approvare una preventiva variante al Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione del Piano stesso, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di area per servizi pubblici o di uso pubblico.

#### **Articolo 7**

Il COMUNE DI TORRE DE ROVERI dichiara che la fidejussione relativa alla convenzione stipulata in data 26 febbraio 2015 a rogito Notaio Andrea Letizia di Gandino (BG), rep.n. 44201, innanzi descritta, è stata escussa per l'intero importo e che detta somma verrà restituita alla stregua di quanto previsto nella delibera di Giunta Comunale n. del

#### **Articolo 8**

Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si allega in originale sotto la lettera "A" al presente atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Torre de Roveri in data P.G.n VI. di protocollo dichiarando la parte cedente, come sopra rappresentata, che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici del detto Comune che concernono detto mappale e che non sussistono cause di incommerciabilità dello stesso.

#### **Articolo 9 – SPESE E TRASCRIZIONI**

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, nonché imposte e tasse presenti e future sono a totale carico del Sig. Vitali Marino, quale **LOTTIZZANTI**, il quale chiede i benefici fiscali previsti dalla Legge 28 giugno 1943 n. 68, modificata dalla Legge 21 luglio 1961 n. 707, dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865 dell'art. 32 DPR 601/73, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli, ivi comprese le aliquote IVA vigenti nel tempo.

Tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione, e le connesse posizioni giuridiche nell'ambito dell'intervento AT3 vengono assunte esclusivamente dall'**OPERATORE** degli Attuatori del P.A.. I **LOTTIZZANTI** s'impegnano nel caso di trasferimento anche parziale della proprietà inserite nell'ambito AT3 ad 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 i **LOTTIZZANTI** stessi a consegnare copia di tutti gli atti al Comune di Torre de' Roveri non appena registrati e trascritti.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Regionale n. 12/2005 e ss. mm.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere l'atto, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Articolo 10 - ASSENZA DI ONERI PER IL COMUNE**

F.to

.....

BENAGLIA Luigi *Benaglia Luigi*

BENAGLIA Maria Elisabetta *Benaglia Maria Elisabetta*

BENAGLIA Luca *Benaglia Luca*

BENAGLIA Roberto *Benaglia Roberto*

IMPRESA EDILE STRADALE ARTIFONI S.P.A.

IMMOBILITER S.R.L.

EDILING PROJECT S.R.L.

ABITARE S.R.L.

VITALI Marino

GRUMELLI PEDROCCA Carlotta

GUERRINI Davide *Guerrini Davide*

PARISI Claudia *Parisi Claudia*

- ARTIFONI NAZZARENO

*Signature*

- PARSONI / CHISUNLIVY

*Stilbanan. Tamara*  
*Vanni f. l.*



Sede legale: Via Quagliodromo, 3 - 24061 Albano S. Alessandro (BG)  
Sede amministrativa e operativa: Viale Lombardia, 45 - 20874 Busnago (MB)  
Tel. 039 6823529 - Fax 039 695200  
e-mail: info@artifoni.it - www.artifoni.it  
Registro delle Imprese di Bergamo N. di iscrizione: 01418590160  
Codice Fiscale e P. IVA: 01418590160

*Signature*  
EDILING PROJECT S.R.L.

*Signature*  
Immobiler S.r.l.  
Via Roma 100  
048 TREVIOLO (BG)  
C.F. e P. IVA 03640100164

ABITARE S.R.L.  
Via ...  
24 ...  
Cod. ...  
REN. ...