

COMUNE DI GRASSOBBIO
SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA
“PL 14- BERETTA “

6539

Tra:

il **Comune di Grassobbio**, in persona del Responsabile del Procedimento, Dott. Arch. **FRANCESCA SERRA** domiciliata per la carica presso la casa comunale, ordinanza di nomina, n.863 del 03/01/2005, codice fiscale_80027490160, che agisce in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale di Grassobbio;

da una parte

ed i sigg :

- **BERETTA RENZO** nato a Grassobbio (BG) il 20 luglio 1942, codice fiscale : BRT RNZ 42L20 E148I ed ivi residente in C. Colombo ,40 ;
- **FERRARI GIUSEPPINA** nata a Grassobbio (BG) l' 11 febbraio 1945 , ed ivi residente in Via C. Colombo ,40; codice fiscale . FRR GPP 45B51 E148E
- **BERETTA MARIA** nata a Seriate (BG) il 13 luglio 1973, codice fiscale : BRT MRA 73L53 I 628B , residente a Gorle (BG) in Via Deledda , civ. 8 ;
- **MORETTI MARCO** nato a Seriate (BG) il 17 novembre 1970, codice fiscale : MRT MRC 70S17 I628G , residente a Gorle (BG) in Via Deledda civ. 8 ;
- **SANGALLI GIUSEPPE** nato a Grassobbio (BG) il 19 settembre 1944 ed ivi residente in Via Traversa Capannelle , 15/a ; codice fiscale. SNG GPP 44P19 E148Z ;
- **CAGLIONI GIOVANNA** nata Grassobbio (BG) il 20 settembre 1948 ed ivi residente in Via Traversa Capannelle n. 15/a ; codice fiscale : GGL GNN 48P60 E148E ;

dall'altra

PREMESSO

- che i sigg. **BERETTA RENZO, FERRARI GIUSEPPINA , BERETTA MARIA, SANGALLI GIUSEPPE, CAGLIONI GIOVANNA** , sono proprietari delle aree di terreno perimetrate nel comparto residenziale soggetto a Piano di Lottizzazione C/14 , distinte nel provinciale Catasto terreni come segue :

Piena proprietà dei Sigg.:

1- **BERETTA RENZO e FERRARI GIUSEPPINA** , con l'atto di vendita del 26 marzo 1975 n. 5737/1360 del notaio Alessandro . :

- foglio 9 mappale n. 6667- classe 2 - are 56,65 - RD € 27.795- RA € 29.26

A carico della predetta particelle non risulta alcuna trascrizione pregiudizievole .

Piena proprietà della Sig.ra :

2- **BERETTA MARIA** , con l'atto di donazione del 15 giugno 2007 n. 35346 di repertorio del notaio Flavio Turconi.

- foglio 9 mappale 6666 are 45.25 RD 22.20 RA €. 23.37
- foglio 9 mappale 6664 are 27.70 RD 13.59 RA €. 14.31
- foglio 9 mappale 3200 are 02.00 RD 0.469 RA €. 0.06

APPROVAT... CON DELIBERAZIONE
DI ... **CONSIGLIO** ... COMUNALE
N° **3** DEL **16-03-2012**

A carico delle predette particelle non risulta alcuna trascrizione pregiudizievole .

Piena proprietà del Sig.:

3- BERETTA RENZO , con l'atto di vendita del 29 maggio 1974 n.4843/1177 di repertorio del Notaio Alessandro Volpi:

- foglio 9 mappale n. 6665 classe 2 are 50,60 RD € 24.835 RA € 26.13

A carico della predetta particella non risulta alcuna trascrizione pregiudizievole .

Piena proprietà dei Sigg.:

4- SANGALLI GIUSEPPE e CAGLIONI GIOVANNA , con atto di vendita del 04/04/1975 n°5796 di repertorio del Notaio Alessandro Volpi:

- foglio 9 mappale n. 3202 classe 1 are 4,40 RD € 1,980 RA € 2,64 - in parte -
- foglio 9 mappale n. 3194 classe 2 are 24,30 RD € 23.085 RA € 24.300 - in parte-

A carico delle predette particelle non risulta alcuna trascrizione pregiudizievole.

Piena proprietà del Sig.:

5- MORETTI MARCO , con atto di vendita del 17 giugno 2010 n. 38034 di repertorio del notaio Flavio Turconi :

- foglio 9 mappale 7265 are 04.26 RD €. 0.11 RA €. 0.07
- foglio 9 mappale 7267 di are 08.59 RD 4.21 RA €, 4.44

A carico delle predette particeòlle non risulta alcuna trascrizione pregiudizievole .

Piena proprietà del Sig.:

6- MORETTI MARCO , con atto privato da perfezionare e registrare prima della stipula della convenzione.

- foglio 9 - la superficie di mq. 34,30 quale parte del mappale 6602 perimetrata nel comparto C/14;

- che in data 11 marzo 2010 n. 2814 di prot., i sunnominati lottizzanti presentavano richiesta di approvazione del progetto di lottizzazione residenziale , in variante al Piano Regolatore Generale approvato con delibera consigliere n. ~~30~~ del ~~27 luglio 2004~~, vigente dal 04.01.2005, ai sensi dell'art. 2 della L. R. 23 giugno 1997 n. 23 , del terreno identificato dal Piano Regolatore Generale vigente del Comparto C-14, "Zona residenziale di nuovo impianto" con i seguenti parametri edilizi:

- rapporto di utilizzazione 0,35 mq/mq ;
- rapporto di copertura zonale 25% ;

30 DEL
25/10/2005
IL RESPONSABILE DELLA STRUTTURA
SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA
AREA URBANISTICA
dott. arch. Francesca Serra

- altezza massima di mt. 7,50 ;
- distacco minimo 0.50
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni =10 m²/100 m³;
- parcheggi di urbanizzazione 3 m²/150 m³;
- aree a verde pubblico 3 m² /150 mc ;
- aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico 26,5 m²/150 m³ ;

-che detta richiesta, in variante al vigente P.R.G. ai sensi dell'art. n. 2 comma 2 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n° 23 ed art. 25 della LR 11.03.2005 n. 12 , prevede, rappresentato graficamente nelle tavole n.1 e 6 del progetto del PL :

a- in luogo della strada prevista dal PRG per il collegamento della via Basella con la Via don Sturzo una pista ciclopedonale della larghezza complessiva di mt. 4,00 con le potenzialità edificatorie spettanti alle aree non più occupate dalla predetta strada , assegnate alle rispettive proprietà come regolato con l'” Atto d'obbligo per la cessione del sedime e la realizzazione della pista ciclopedonale “ cosi' come indicato nella tavola 1a e nelle schede del Piano Operativo e nella deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione ;

b- l'esclusione dal comparto C14 di alcune modeste superfici di aree di terreno costituite da :

- un reliquato della superficie di mq. 59,65 antistante la via T. Capannelle e confinante con una proprietà già recintata dei sigg. Del Carro Alessandro e Beretta Luigia , identificata con parte della particella 1677- (in colore giallo nella predetta tav. 6);
- una superficie di mq. 27,20 costituita da una parte della particella 682, individuata con la lettera “ A “ “ e con colore rosa nella predetta tavola di progetto n. 6 ;

c- la perimetrazione nel comparto C14 di una superficie di mq.141,00 della particella 3194 costituita da una parte del sedime della strada privata posta in lato di ovest del comparto , rappresentata con colore viola mare nella predetta tavola di progetto n. 6 ;

d- l'esclusione dal comparto residenziale C14 dell'area di terreno di mq.1.894,05 identificata con parte della particella 6602 – in colore giallo ocra nella predetta tavola n. 6 e nuovo vincolo della stessa area a “ Zona E1- Destinazione agricola “ ;

e- l'esclusione dal comparto C14 dell'area di terreno della superficie di mq. 149,10 – in tinta azzurra nella Tavola 6 di progetto- costituita da una parte delle particelle 6821-6705-6189 in parte già strada di altro P.L. ed in parte già edificate;

f- il cambiamento di vincolo urbanistico , da “ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE” a “ ZONA RESIDENZIALE B2 “ dell'area di terreno della superficie di mq. 122,95 costituita da una parte della particella 3194 non più occupata dalla strada di P.R.G. , dopo l'accoglimento della presente richiesta di variante al PRG , in colore marrone nella predetta tav. 6 ;

- che i dati urbanistici di progetto del Piano Attuativo sono i seguenti :

- superficie zonale complessiva di comparto mq . 11.616,25

- superficie residenziale computabile massima ammessa
di cui:

mq . 4.065,68

lotto	n.1	Mq	240,00
“	n.2		240,00
“	n.3		240,00
“	n.4		240,00
“	n.5		240,00
“	n.6		240,00
“	n.7		480,00
“	n.8		480,00
“	n.9		684,00
“	n. 10		631,25
“	n.11		350,43

2- superficie massima coperta ammessa di comparto : mq. 2.904,06

lotto	n.1	mq	163,35
“	n.2		164,67
“	n.3		163,85
“	n.4		163,85
“	n.5		163,72
“	n.6		162,70
“	n.7		339,21
“	n.8		297,02
“	n.9		529,27
“	n. 10		506,11
“	n.11		250,31

3- STANDARD REPERITI

- area a parcheggio pubblico mq. 1.147,00
- area a verde pubblico mq. 1.009,00
- strade-marciapiedi aree di accesso mq. 4.309,75
- pista ciclabile mq. 816,90
- che all'interno dei lotti dovrà essere reperita la superficie drenante di cui all'art. 3.2.3 del R.L.I e di cui all'art. 24 delle NTA del Piano delle Regole del PGT adottato .
- che sull'aspetto tecnico – urbanistico del progetto si sono pronunciate la Commissione Urbanistica in data 17.03.2010 con verbale n, 31 e in data 08.03.2012 con verbale n. 40/1 .
- che formano parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti elaborati costituenti il progetto redatto dall'arch. Osvaldo Forlani:

Documento:

1. Domanda di variante urbanistica ai sensi dell'art.2 comma 2 lettera d)e) della LR 23 giugno 1977 n. 23 ed approvazione del progetto di Lottizzazione del comparto residenziale "C14" presentata in data 11.03.2010 prot. n. 0002814 ;
2. Integrazione della domanda di Variante urbanistica presentata in data 18.07.2011 prot. n. 0007804;
3. atto preliminare d'obbligo per la cessione del sedime e la realizzazione della pista ciclopedonale presentato in data 02.03.2012 prot. 2315 e del 05.03.2012 prot. n. 2370 ;
4. tavola 1/a –Esrtatti (PRG-mappa catastale - aerefotogrammetrico) presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370 ;
5. Tavola 2/a –particolari del tratto B-D della pista ciclopedonale , presentata in data 05.03.2012 prot. 2370:
6. Schede di Piano Operativo del P.R.G presentate in data 18.07.2011 prot. N. 0007804 ed aggiornate il 05.03.2012 prot. N. 2370 ;
7. D2- Relazione tecnica del Piano di Lottizzazione , presentata in data 18.07.2011 prot. 0007804 ;
8. D3- Documentazione fotografica presentata in data 11.03.2010 prot. 0002814;
9. D 4- Estratto norme di PRG , presentato in data 11.03.2010 prot. n. 0002814 ;
10. D5 – Copia atti di provenienza , presentati in data 11.03.2010 prot. 0002814 e in data 26.05.2011 prot., 0005847 ;
11. D6- Scheda di controllo , presentata in data 26.05.2011 prot. n. 0005847 ;
12. D7 – Bozza di convenzione , presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370 ; (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
13. Norme di attuazione del piano attrattivo , presentato in data 05.03.2012 prot. n. 0002370;
14. D 11- Relazione geologica , presentata in data 11.03.2010 prot. n. 0002814;
15. D43- parere del Comune di Zanica , presentato in data 11.03.2010 prot. n. 0002814 ;
16. Relazione tecnica di clima acustico , presentata in data 11.03.2010 prot. 0002814 ;
17. Tav. 1 Estratti (PRG – mappa catastale – aerofotogrammetria) presentata in data 05.03.2012 prot. n.2370 ;
18. Tav. 2 – Partite catastali , presentata in data 11.03.2010 prot. 0002814;
19. Tav. 3 . Estratto I.G.M , presentata in data 11.03.2010 prot. n. 0002814 ;
20. Tav. 4- Particolari pista ciclopedonale , presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370 ;
21. Tav. 5 – Tipo di misurazione della superficie del comparto " C 14 " perimetrata dal PRG vigente , presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370 ;
22. Tav. 6- - Tipo di misurazione e perimetrazione del nuovo comparto " C14 " in seguito della variante al PRG ai sensi della L.R n. 23/97 , presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370 ; (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
23. Tav. 7 – Standards del nuovo comparto " C14 " (parcheggi e area verde) presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370 ; (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
24. Tav. 8 – Area dei singoli lotti , presentata in data 05.03.2011 prot. n. 2370 (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
25. Tav. 9 – Inviluppi e potenzialita' edificatorie dei singoli lotti , presentata in data 05.03.2012 prot. n- 2370 (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
26. Tav. 10 - Planimetria delle aree di terreno del comparto "C 14" con coni ottici della relazione fotografica allegata , presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370 ;
27. Tav. 11 – piano quotato stato di fatto, presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370

IL RESPONSABILE DELLA STRUTTURA
SPORTELLA UNICO PER L'EDILIZIA
AREA URBANISTICA
Dot. Arch. Francesca Serra

28. Tav. 12 – Sezioni stradali particolari costruttivi strade – parcheggi-marciapiedi – pista ciclabile-aiuole , presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370 (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
 29. Tav. 13 – Estensione rete Telecom e fibre ottiche , presentata in data 05.03.2012 prot. n.2370 (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
 30. Tav. 14 – Planimetria per tracciati impianti Enel , presentata in data 05.03.2012 prot- n. 2370 (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
 31. Tav. 15 – Cabina Enel , presentata in data 20.04.2011 prot. n. 0004361 ;
 32. Tav. 16 – Estensione rete idrica , presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370 (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
 33. Tav. 17 – Estensione rete metano , presentata in data 05.03.2012 prot. 2370 (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
 34. Tav. 18- Planimetria di dettaglio rete fognaria di progetto , presentata in data 20.04.2011 prot. n., 0004361 ;
 35. Tav. F – Relazione tecnica – integrazione rete fognaria di progetto presentata in data 20.04.2011 prot. n. 0004361 ;
 36. Tav. F1 – planimetria di dettaglio rete fognaria di progetto , presentata in data 05.03.2011 prot. n. 2370 (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
 37. Tav. F2- Profili altimetrici rete fognaria di progetto ,presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370 ;
 38. Tav. F3 – Particolari Costruttivi rete fognaria di progetto , presentata in data 14.01.2011 prot. n.0000394 ;
 39. Tav. 20 – particolare costruttivi rete fognaria di progetto , presentata in data 05.03.2012 ‘prot. n. 2370 ;
 40. Tav. 21 – progetto di accessibilita’ e gvisitabilita’ secondo la Legge 13/89 e LR 6/89 presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370 (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
 41. Tav. 22 – piano quotato post-opere ,profili longitudinali stradali , presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370 (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
 42. Tav. 23 – Aree da cedere al Comune , presentata in data 05-03.2012 prot. n. 2370 ;
 43. Tav. 24- Segnaletica stradale , presentata in data 05.03.2012 prot. n. 2370 (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
 44. Tav. 25 – Aree oggetto dei lavori di urbanizzazione , presentata in data 05.03.2012 prot. 2370 ;
 45. Tav. 26 – Libretto dio manutenzione , presentato in data 20.04.2011 prot. 0004361 ;
 46. Tav. 27 – Area verde pubblico, presentata in data 05.03.2012 prot.n. 2370 (AGGIORNATA IL 21/6/2012)
 47. Tav. 28 – Computo metrico estimativo , presentato in data 20.04.2011 prot. n. 0004361 ;
 48. Allegato A – Relazione tecnica degli interventi relativi all’impianto elettrico e di illuminazione presentata in data 05.03.2012 prot. 0002370 ;
 49. Allegato B – Elenco prezzi unitari degli interventi relativi all’impianto elettrico e di illuminazione presentata in data 05.03.2012 prot. 0002370 ;
 50. Allegato C – Computo metrico estimativo degli interventi relativi all’impianto elettrico e di illuminazione , presentata in data 05.03.2012 prot. 0002370 ;
 51. Tav. 1/e – Impianto elettrico e di illuminazione , presentata in data 05.03.2012 prot. 0002370 ;
 52. Tav. 2/e – Impianto elettrico e di illuminazione , presentata in data 05.03.2012 prot. 0002370 ;
 53. Tav. 3/e – Schemi quadri elettrici , presentata in data 05.03.2012 prot. 0002370 .
- che il progetto del piano di Lottizzazione e’ stato predisposto nel rispetto dei meccanismi di perequazione stabiliti dall’Art 11 comma 5 delle norme Tecniche di Attuazione del PRG

IL RESPONSABILE DELLA STRUTTURA
 SPORTELO UNICO PER L'EDILIZIA
 (SE) 17/04/2012
 dott. arch. Francesca Berra

tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie , agli oneri di realizzazione , alla cessione delle aree a standards e delle aree di urbanizzazione ;

- che il Comune , con deliberazione del Consiglio Comunale ha approvato il Progetto di Lottizzazione , in variate al PRG vigente ai sensi dell'Art. 2, della LR 23 giugno 1997 n. 23 subordinando l'approvazione definitiva alla preventiva sottoscrizione di una convenzione atta a regolamentare le modalita' di realizzazione degli insediamenti residenziali nel rispetto dei rapporti con il Comune e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione compreso l'esecuzione della pista ciclopedonale dalla via D. Sturzo alla via Basella in conformità alle procedure cui all'Art. 32 c 2 del D. Leg.vo 12 aprile 2006 n.163 ;

Tutto ciò premesso e considerato ;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e presupposto di tutti gli obblighi ed impegni assunti dai prenommati Lottizzanti che dichiarano di essere in grado di soddisfarli pienamente.

Art. 2

L'attuazione del piano di lottizzazione del terreno di cui in premessa avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione nonché in conformità ai documenti progettuali approvati dal Consiglio Comunale ed agli elaborati tecnici da predisporre quali progetti esecutivi per le opere di urbanizzazione primaria comprensivi della pista ciclopedonale dalla via D. sturzo alla Via basella ed indicati in premessa nonché alle norme di legge, del P.R.G. vigente e dei regolamenti in vigore.

Il piano Attuativo e' residenziale . Eventuali modifiche di destinazione d'uso devono sottostare alle norme di cui all'art. 11 delle NTA del PRG vigente e pertanto nel caso in cui tali destinazioni dovessero essere introdotte successivamente all'approvazione dei Piani Attuativi, esse potranno essere attuate solo previa integrazione delle eventuali superfici a standard necessarie per garantire la dotazione complessiva inerente l'insieme delle funzioni presenti nell'ambito soggetto a Piano Attuativo .

Art. 3

I "Lottizzanti", in relazione al disposto del paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche, si obbligano a cedere gratuitamente al "Comune" in sede di convenzione le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria , quelle di tutto il tratto della pista ciclopedonale dalla Via Don . Sturzo alla Via Basella e quella del "passaggio pubblico " di collegamento tra la pista ciclopedonale ed il nuovo quartiere del PL .

Tutte queste aree sono rappresentate dalla tavola di progetto n. 23 .

Tali aree rimarranno nella disponibilita' ai lottizzanti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria fino a collaudo positivo con l'obbligo di manutenzione e conduzione da parte dei lottizzanti..

Per le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere presentato il progetto esecutivo completo di tutti gli elaborati così come previsto D.leg. 163/2006 e s.m.i e dal relativo Regolamento Attuativo relativamente all'approvazione ed esecuzione di opere pubbliche ; tale progetto dovrà avere i requisiti previsti dalle norme vigenti ; con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere presentate tutte le progettazioni inerenti le opere di collegamento tra le opere nuove da realizzare e quelle esistenti ; in particolare i collegamenti della pista ciclabile con la viabilità esistente e gli adeguamenti delle opere stradali esistenti con gli ampliamenti delle reti tecnologiche di servizio.

Dovranno essere presentati inoltre i progetti esecutivi delle opere a verde , della segnaletica stradale e di quanto necessario alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione .

Il computo metrico estimativo allegato al progetto di pl , deve intendersi puramente indicativo in quanto lo stesso dovrà essere aggiornato in sede di progetto esecutivo.

I costi di validazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria come i costi per i collaudi in corso d'opera e di tutti i collaudi necessari secondo norma , sono a carico dei lottizzanti e dovranno essere garantiti da idonea fidejussione.

Dalla stipula della presente convenzione :

- entro tre mesi dovranno essere consegnati i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria completi di tutta la documentazione di cui al Codice dei Contratti e relativo Regolamento attuativo comprensivi delle autorizzazioni/pareri/nulla osta necessari alla validazione del progetto ;
- dovranno essere iniziati i lavori entro sei mesi dalla deliberazione di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ;

Art. 4

I "lottizzanti", in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modifiche, si obbligano per sé e i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria individuate nelle tavole n. 4-7-12-13-14-15-16-17-18-Fint-F1-F2-F3 – 19-20-21-22-24-26-27-all-A-B-C-E1-E2-E3 relative alla pista ciclopedonale del tratto che collega la via Basella con la via Don Sturzo, strade, spazi di sosta e di parcheggi, aree destinate a verde, rete idrica, illuminazione pubblica, impianto di distribuzione energia elettrica, rete gas-metano, rete telefonica, rete di distribuzione di cavedi multiservizi o comunque cavidotti di adeguata dimensione, conformi alla norme tecniche UNI e CEI, per il passaggio di cavi di telecomunicazioni e di altre infrastrutture digitali, e allacciamenti alle reti di servizio.

Tutte le opere , denominate opere di urbanizzazione primaria ,che i lottizzanti si obbligano con il presente atto ad eseguire sono quelle poste all'interno della perimetrazione del comparto di lottizzazione e le opere esterne di cui all'atto unilaterale d'obbligo che dovranno essere progettate, validate , realizzate e terminate contemporaneamente alle opere interne alla lottizzazione ; tali opere sono perimetrare in tinta rossa nella tavola n. 26 del piano di Lottizzazione .

Tutte le opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione dovranno essere iniziate dopo l'approvazione del relativo progetto esecutivo , entro sei mesi dalla deliberazione di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria .

Il progetto per l'ottenimento dell'autorizzazione all'esecuzione delle opere dovrà essere presentato al Comune di Grassobbio entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione della

IL RESPONSABILE DELLA STRUTTURA
SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA
AREA URBANISTICA
dot. Lucio Francesca Serra
E ANTINCENDIO

presente Convenzione e le opere dovranno essere realizzate entro tre anni dall'inizio dei lavori ..

La dotazione minima di standards per aree di attrezzature pubbliche o di uso pubblico per parcheggi e verde, corrispondente a 26,5 m²/150 m³ pari a mq. 2.154,81 risulta essere garantita in quanto .si è reperito mq. 1.009,00. per verde pubblico, e mq 1.147,00 di parcheggio pubblico per un totale di mq 2.156,00.

Resta convenuto che non potranno essere modificate le opere di urbanizzazione se non espressamente autorizzato dall'Amministrazione comunale e previa presentazione di un progetto da sottoporre all'esame delle competenti autorità'..

Art. 5

Si intende convenuto con il presente atto che potrà essere consentita l'aggregazione di due o più lotti o il frazionamento degli stessi al fine di rendere possibile la realizzazione di complessi residenziali di diverse dimensioni rispetto a quelle previste mantenendo invariati gli accessi carrali e pedonali; una loro diversa posizione dovrà essere autorizzata preventivamente dall' Amministrazione Comunale che non potrà dare l'assenso se non verranno mantenuti gli standards previsti . Gli accessi carrali sono invariabili , potranno però solo in casi accertati di insufficienza e di impedimento , essere concessi ulteriori accessi carrali senza diminuzione degli standard ed in posizioni tali da non arrecare pregiudizio alla viabilità stradale, da verificare di caso in caso in sede di rilascio di provvedimento edilizio , da parte dell'Amministrazione Comunale ed a seguito di approfondimenti specifici ; non potranno essere rilasciati accessi carrali nuovi sulla via Traversa Capannelle ; non potranno essere rilasciati accessi ne' carrali ne' pedonali sulla pista ciclopedonale . Gli accessi carrali devono essere mantenuti a + 15/18 cm. da marciapiedi ed avere raccordi con dardino con lastre di profondità minima di cm. 50 in granito tipo S. Fedelino .

E'consentito inoltre il trasferimento di potenzialità edificatorie tra lotti purchè prospicienti o confinanti , nella misura del 20% in aggiunta al volume di pertinenza e per un massimo del30% del volume del lotto cedente,

Art. 6

Resta inteso che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità dei fabbricati di cui al TULSS e DPR. 380/2001 e s.m.i., se non quando dai Lottizzanti sia stato adempiuto alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria con relativo collaudo secondo quanto successivamente specificato.

L'Amministrazione potrà sollecitare per iscritto i lottizzanti ad eseguire eventuali opere di manutenzione, ordinaria e straordinaria, il completamento delle opere fino a quando le opere di urbanizzazioni vengano concluse e collaudate. Qualora i lottizzanti risultino inadempienti per più di 60 giorni consecutivi dalla comunicazione scritta si procederà d'ufficio, con l'addebito delle spese ai lottizzanti stessi con le modalità di legge e con l'applicazione delle penali a favore del Comune di Grassobbio pari al 10% della spesa sostenuta.

Art. 7

I "lottizzanti" si impegnano a presentare per il rilascio del permesso di costruire o asseverazione con DIA - il progetto di ogni singola edificanda costruzione e di qualsiasi altro lavoro attinente e a realizzare o far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i limiti dell'approvazione data dall'organo comunale stesso.

Il progetto dovrà prevedere per ogni singolo lotto , idonea area con accesso dall'esterno, finalizzata al deposito temporaneo giornaliero dei rifiuti urbani nei giorni dedicati alla raccolta domiciliare .

Tutti i cancelli carrali dovranno essere posati a m. 5 dal filo stradale , secondo quanto indicato nella tavola 9 del PL . La presentazione delle Denunce di Inizio Attivita' o il rilascio dei provvedimenti edilizi , possono avvenire solamente alla definizione degli accordi intercorsi ed all'approvazione e validazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria , secondo le norme inerenti le opere pubbliche (urbanizzazioni primarie)..

Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, saranno assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalita' ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis della L.R11.03.2005 n. 12 e s.m.i

Art.8

I "lottizzanti" si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al "Comune" all'atto del rilascio dei singoli provvedimenti edilizi , la quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al contributo attinente al costo di costruzione, vigente alla data del rilascio del provvedimento edilizio .

L'affidamento e l'esecuzione delle opere , il cui costo e' a carico totale dei lottizzanti a scomputo del versamento degli oneri di urbanizzazione primaria , ora calcolato secondo i parametri vigenti in € 124.287,84 (mc..12.197,04 x €. 10,19) dovuto per la realizzazione delle volumetrie residenziali del Piano di Lottizzazione , avverrà nel rispetto della normativa vigente al momento del loro affidamento e secondo quanto stabilito dal D.Leg.vo 12 aprile 2006 n. 163 e successive modifiche ed integrazioni .

Le opere che i lottizzanti dovranno eseguire riguarderanno in particolare le sedi stradali, parcheggi privati di uso pubblico, verde ad uso pubblico ed impianti tecnologici ; il costo della loro realizzazione , calcolato in € 659.602,69 come da preventivo di spesa allegato al progetto del PL , è superiore all'introito degli oneri di urbanizzazione primaria che il Comune andrebbe a realizzare con l'applicazione delle proprie tariffe.

A fronte di quanto sopra i lottizzanti rinunciano a qualsiasi conguaglio di spesa .

art. 9

I "lottizzanti", in relazione al disposto del paragrafo IV, 5° comma dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, hanno costituito una cauzione iniziale con presentazione di una polizza assicurativa a copertura dell'importo di €, corrispondente al 100% del costo delle predette opere, costo desunto dal computo metrico allegato e riferito al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione comprensivi di tutti gli oneri necessari alla loro realizzazione (IVA, oneri per la sicurezza, onorari professionali, costi relativi alle procedure autorizzative e quant'altro necessario al completamento delle opere) per garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del Piano di Lottizzazione e dei lavori medesimi.

A seguito della definitiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e della definizione dei costi dell'intera opera, la fideiussione dovrà essere adeguata con i nuovi importi se maggiori.

La fideiussione assicurativa intestata a favore del Comune di Grassobbio per espressa pattuizione del contratto fideiussorio, a prima richiesta e senza obbligo di escussione del debitore principale, avrà l'obbligo di rinnovo automatico di anno in anno fino a quanto non venga autorizzato lo svincolo da parte del Comune stesso.

Tale fideiussione dovrà essere indicizzata annualmente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i "lottizzanti" autorizzano 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 e prelievi che il "Comune" dovrà fare.

La polizza assicurativa dovrà avere durata massima del lottizzo e comunque sino al collaudo delle opere di urbanizzazione.

La fideiussione come sopra costituita, potrà essere ridotta sulla base dell'avanzamento dei lavori effettuati e regolarmente collaudati, a seguito di richiesta con avviso raccomandato da parte dei Lottizzanti al Comune di Grassobbio, anche solo per stralci funzionali.

Tale fideiussione verrà diminuita fino ad un massimo dell'70%, il restante 30% rimarrà a garanzia; l'intera cauzione verrà svincolata su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale di Grassobbio (dodici) 12 mesi dopo l'avvenuto collaudo definitivo di tutte le opere convenzionate.

Nell'eventualità che, ad avvenuto collaudo definitivo delle opere realizzate, queste non risultassero conformi agli impegni assunti, il Comune potrà avvalersi della fideiussione di cui al predetto comma per completare e sistemare le opere non rispondenti agli accordi prestabiliti.

Art. 10

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei "lottizzanti" e da questi direttamente eseguite, di cui all'art. 4 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica e successive modifiche e dal D.Leg.vo 12 aprile 2006 n. 163 e sue successive modifiche ed integrazioni, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il "lottizzante" dovrà sottostare.

Al fine dell'approvazione, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà presentare tutte le caratteristiche necessarie per la validazione e la contabilità come previsto dalle norme vigenti.

I "Lottizzanti" si impegnano ad eseguire i lavori in conformità alle prescrizioni dettate dagli enti gestori delle reti e delle normative vigenti ed in caso di concessionarie secondo le modalità contenute negli atti di convenzione tra il Comune ed il Concessionario stesso. In particolare si precisa che i lavori di ampliamento delle reti dovranno essere eseguiti direttamente, a spese dei lottizzanti, dai gestori - concessionari.

Tutte le reti indicate nelle tavole (allacciamenti) anche se esterni al perimetro del PL, sono a carico ed onere dei lottizzanti e nulla è dovuto dal Comune. Dovranno essere presentate le richieste di manomissione e/o occupazione suolo pubblico per gli eventuali

allacciamenti/collegamenti con le parti esistenti delle opere e delle reti tecnologiche ; Dovranno essere eliminate e/o interrato le interferenze relative ad opere e reti esistenti . Rimane obbligo ed onere dei "Lottizzanti" l'aggiornamento dei progetti conseguente a modifiche normative e/o regolamentari.

Il direttore dei lavori, ad opere ultimate prima del collaudo delle stesse, dovrà consegnare all'Ufficio Tecnico Comunale la contabilità dei lavori, redatta secondo le norme di contabilizzazione delle opere pubbliche, corredandola dei relativi disegni di liquidazione e le planimetrie aggiornate riportanti la rete di tutti gli impianti tecnologici rilevati in sito, inoltre dovranno essere consegnate le documentazioni previste dalle norme per gli impianti tecnologici, manuali d'uso e di manutenzione nei casi previsti dalle norme vigenti, come tutte le certificazioni e collaudi previsti e redatti da tecnici abilitati.

A fine lavori dovranno essere consegnati elaborati as-built delle opere e reti realizzate e da cedere in formato cartaceo su supporto informatico formato autocad o compatibile e georeferenziato .

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza del collaudatore in corso d'opera che verrà nominato dal Comune all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria ed al quale dovrà essere consentito l'accesso al cantiere, nei modi e tempi stabiliti dallo stesso.

L'onere relativo per tale prestazione sarà a completo carico dei richiedenti che si faranno carico anche dei costi relativi alle verifiche sui materiali effettuate in laboratorio d'analisi.

Il collaudo dovrà avvenire, anche per stralci funzionali, entro sei mesi dalla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione o di loro parti compiute.

Rimangono a carico dei lottizzanti tutti i costi relativi ai collaudi delle opere di urbanizzazione primaria, ai collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo.

Art. 11

Le opere da eseguirsi dai lottizzanti dovranno rispettare gli elaborati n. 4-7-12-13-14-15-16-17-18-Fint-f1-F2-F3-19-20-21-22-24-26-27-allA-B-C-E1-E2-E3 ed essere effettuate secondo le seguenti norme tecniche:

a) costruzione di strada, piazzali di parcheggio e marciapiedi :

Realizzazione di scavo di sbancamento spinto sino alla profondità di ml. 0,60, al fine della realizzazione del cassonetto stradale d'allocazione dei materiali costituenti la massicciata; fornitura in opera di massicciata stradale realizzata con materiale arido di cava, spessore circa cm 60, in dimensione idonea al fine di garantire una perfetta tenuta della sede viaria, rimane esclusa la possibilità d'uso di materiali di macinazione o di riciclo di qualsiasi natura essi siano; fornitura e stesa di pietrischetto di livellamento a finire della massicciata, compresa la realizzazione delle necessarie livellette e pendenze (spessore medio cm. 3, compresso);

Al di sopra della massicciata verrà eseguita per le strade e l'area a parcheggio ,la fornitura, stesa e cilindatura di pavimentazione in conglomerato bituminoso costituito da bitume e mistone di ghiaia e sabbia, con spessore a compressione avvenuta non inferiore a cm 8.

La pavimentazione verrà completata superiormente per le strade , dalla formazione di un tappetino in conglomerato bituminoso fillerizzato dello spessore compreso di cm 3 .

Il tappetino verrà posto in opera previo trattamento di ancoraggio con emulsione bituminosa in ragione di Kg 1 per metro quadrato e superiore applicazione di polvere d'asfalto. Posa di relativa segnaletica orizzontale e verticale secondo le indicazioni da concordare prima della posa con il competente ufficio comunale.

Pavimentazione dei marciapiedi in cubetti di porfido rosso 8-10 spessore 10 posati a ventaglio ;

Le rampe di discesa per gli attraversamenti (qualora ribassati) e nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche dovranno essere in blocchetti di porfido grigio 8-10 spessore cm. 10 a posa dritta ; il piano tra le rampe di risalita dovrà essere delimitato dalla strada da cordatura a raso in granito tipo S. Fedelino e con cubetti di porfido grigio posato a ventaglio.

L'incrocio della nuova strada con Via Traversa Capannelle , deve essere realizzato a cura e spese dei lottizzanti ; i particolari costruttivi sono demandati alla presentazione di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria .

Sugli incroci rialzati collocare i passaggi pedonali in rialzo con paletti e catene di protezione sul marciapiede ; indicare le rampe di raccordo con pendenza prevista dalle norme .

Gli alloggiamenti delle " armadiature " dei contatori/reti tecnologiche dovranno essere interni ed a filo recinzione .

In merito al rumore da traffico dovranno essere privilegiati manti stradali a bassa rumorosità'.

b) condotte di fognatura:

l'estensione dell'impianto di fognatura sarà realizzato secondo lo schema risultante dall'allegate tavole n. F1-F2-20;

c) reti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica, del telefono e cavidotti, del metano; E
tavole 13-14-15-16-17 ;verranno realizzati previa progettazione esecutiva in modo da servire adeguatamente alle esigenze di ogni utenza, nel rispetto delle norme tecniche vigenti alla data della realizzazione, e secondo le indicazioni degli enti concessionari – gestori.

d) impianto di illuminazione stradale:

L'entità e l'estensione dell'impianto, rispondente alle prescrizioni della Legge Regione Lombardia 17/2000 e s.m.i. ~~e' rappresentato~~ ^{DEGLI ELABORATI} ~~-----sarà corrispondente al~~ ^{ALL. A-B-C-1e-2e-3e} progetto allegato al PI allegato lo schema della ~~tavola n°~~ ... e della relazione illuminotecnica allegata al progetto di PL . L'impianto sarà eseguito nel rispetto della normativa tecnica vigente alla data della realizzazione.

e) sistemazione del verde:

L'area a verde prevista sarà sistemata con movimenti di terra necessari, con la lavorazione del terreno nella ubicazione indicata nell'allegata tavola n 27 -

Essa verrà realizzata con destinazione a prato, con inserimento di sentieri pedonali dotati di impianto di illuminazione specifico con la messa a dimora di idonee essenze arboree autoctone e la posa in opera di manufatti di arredo descritti nel computo metrico allegato.

Il terreno proveniente dallo scoticamento della terra di coltura andrà livellato, bonificato da eventuali sassi o reliquati, lavorato rullato e seminato a prato, prevedendo una piantumazione di medio fusto d'essenze autoctone di almeno una pianta ogni 100 mq. di superficie non edificata con altezza media di mt.2.00 oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. Di superficie non edificata .

Il parco giuochi dovrà essere provvisto di recinzione di sicurezza e di idoneo cancello di servizio per la manutenzione di almeno mt. 3 di larghezza. Le recinzioni dei lotti così come il parco pubblico , dovranno essere coordinate su tutto il piano di lottizzazione in

RESPONSABILE DELLA STRUTTURA
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
AREA URBANISTICA
dott. arch. Francesca Serra

modo da avere omogeneità estetica. Dovrà essere presentato adeguato progetto del verde anche per le aree esterne al parco pubblico in sede di progetto esecutivo.

f) picchettamenti:

I lottizzanti si impegnano a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione delle aree a verde, dei parcheggi e di quanto altro attinente al progetto di lottizzazione con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui ubicazione verrà controllata dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal collaudatore di cui all'art. 11.

Tutti i lotti indicati negli elaborati grafici devono essere dotati, a collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e compatibilmente con le direttive degli enti gestori degli impianti, di tutte le reti (acquedotto, telecom, cavidotti, gas metano, fognatura) sul limitare della recinzione privata; il tutto al fine di evitare successivamente alla stesura del tappetino di usura, tagli strada che comprometterebbero la stabilità e staticità delle strade da cedere al Comune.

Art. 12

All'Amministrazione Comunale dovranno essere sottoposti preventivamente, anche nei casi in cui non dovesse occorrere concessione, i progetti per l'esecuzione delle opere a carico dei lottizzanti, onde ne venga constatata la conformità alla presente convenzione e la idoneità delle soluzioni tecniche.

L'Amministrazione Comunale avrà diritto di provvedere al controllo ed al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria previste per verificarne la loro rispondenza alle caratteristiche tecniche e progettuali di cui alla presente convenzione ed ai successivi progetti esecutivi.

Durante l'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione la parte lottizzante provvederà mediante incarico a professionista di fiducia, ad adottare tutte le necessarie misure atte ad impedire l'ingresso ai non addetti ai lavori nell'area oggetto d'intervento. È vietato aprire strade al pubblico transito senza nulla osta comunale. È declinata qualsiasi responsabilità civile e penale derivante dalla non osservanza di quanto sopra.

Art. 13

I lottizzanti si impegnano, ognuno per quanto di sua competenza, in caso di trasferimento anche parziale degli immobili oggetto della presente convenzione di lottizzazione, a specificare nell'atto di trasferimento quali parti delle obbligazioni assunte nei riguardi del Comune si trasferiscono agli aventi causa, nonché a comunicare al Comune di Grassobbio l'avvenuto trasferimento e fornire all'Amministrazione Comunale copia dell'atto relativo al trasferimento medesimo. Rimane comunque ferma la responsabilità di ognuno dei soggetti della presente convenzione per la parte di sua competenza in solido con il suo avente causa.

Art. 14

Le spese relative al presente atto sono a carico dei lottizzanti, ognuno per la parte di competenza, richiedendosi dagli stessi l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla legge, in quanto la realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione costituisce

esecuzione e applicazione delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Grassobbio ed è adempimento obbligatorio per norma di legge.

Art. 15

I lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse a loro competere in dipendenza della presente convenzione.

Art. 16

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto, affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, sollevando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 17

La presente convenzione ha la validità e la durata di anni 10 (dieci) .

In conformità all'art. 8 della Legge 06.08.1967 n° 765, tutte le opere previste nella presente convenzione debbono essere collaudabili entro e non oltre cinque anni dalla data di stipula notarile della presente convenzione.

I fabbricati da realizzare durante il periodo di dieci anni dalla stipula della presente convenzione, saranno assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione con esclusione degli oneri di urbanizzazione primaria .

Successivamente al periodo di validità della convenzione, i fabbricati che saranno edificati saranno soggetti, oltre al contributo commisurato al costo di costruzione anche al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 18

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle norme di legge in materia ed in particolare alla legge urbanistica n. 1150 del 17.08.42, modificata ed integrata dalla legge n. 765 del 06.08.67, alla Legge Regionale n. 51 del 15.04.75, alla Legge n. 10 del 28.01.77 alla Legge Regionale n. 60 del 05.12.77, modificata ed integrata con L.R. n. 61 del 05.12.77, alla L.R. n. 63 del 02.11.63, alla L.R. n° 23 del 23.06.97 e s.m.i. , alla Legge Regionale n. 12 del 16 febbraio 2005 ed al D.Leg. 12 aprile 2006 n. 163 relativo al Codice dei contratti pubblici per lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.

Arbitrato: Tutte le questioni che potessero sorgere tra Comune e Società inerenti l'esecuzione e l'interpretazione del presente atto, sono decise da un collegio arbitrare composto da tre membri.

Un componente del collegio è nominato dalle Società, uno dal Comune ed il terzo, con funzioni di Presidente, d'accordo tra le parti.

Si individua nel Municipio del Comune di Grassobbio la sede dell'arbitrato.

In difetto di accordo tra le parti, il terzo componente è scelto dal Presidente del Tribunale di Bergamo, il quale nominerà anche l'arbitro che non sia stato nominato da una delle parti su invito dell'altra, decorsi venti giorni dall'invito stesso.

Il giudizio arbitrale si svolge ai sensi dell'art. 806 e segg. del c.p.c..

Per quanto non espressamente previsto si rimanda alle vigenti disposizioni di legge.

Letto, confermato e sottoscritto

Grassobbio,

I lottizzanti

Beretta Maria

Beretta Paolo

Veroni Giuseppina

Muller
Sungalli Fede

Capponi Giovanni