

Repertorio N. _____

Raccolta N. _____

VISTO: IL SINDACO

CONVENZIONE URBANISTICA

VARIANTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE P.A.11 "San Lorenzo"

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, in

_____, nel mio studio in Via _____

avanti a me Dott. _____, Notaio in _____ con studio in

Via _____, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di _____

Sono presenti i signori:

- **Del Prato Claudia**, nata a Brembate il 24 ottobre 1967, domiciliata presso

il Municipio, ingegnere, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità

di di responsabile del Settore Territorio e Ambiente del COMUNE DI

BREMBATE, con sede a Brembate in piazza Don Todeschini n. 2, c.f.

00298890161, tale nominata con decreto sindacale in data 30 marzo 2016 n.

17 Registro Generale delle Ordinanze; autorizzata alla stipula del presente

atto in forza di:

• deliberazione n _____ del Consiglio Comunale in data _____, esecutiva;

• deliberazione n _____ del Consiglio Comunale in data _____, esecutiva;

• pubblicazione BURL n. _____

Nel seguito del presente atto denominato semplicemente anche "Comune";

Brambilla Dino, nato a Osio Sotto (BG), il 18 gennaio 1977 e residente a

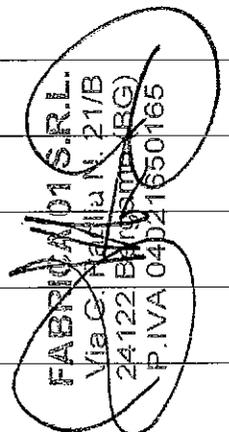
Capriate San Gervasio, via Marconi n.2, il quale interviene nella sua qualità

di Amministratore Unico e legale rappresentante della società FABRICA 01

S.r.l. con sede a Bergamo in via Paglia n.21/B, capitale sociale euro 10.000

(diecimila), numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo e codice

fiscale: 04021650165;



Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo

PREMESSO CHE

- la società FABRICA 01 S.r.l. con sede in Bergamo, via Paglia n. 21/B, ai sensi dell'Atto di Compravendita Repertorio n. 42348, Raccolta n. 6567 del 14 ottobre 2015, è piena proprietaria degli immobili siti in comune di Brembate, Censuario Brembate Sotto, censiti in N.C.T. del detto comune come segue:

• partita 1319, foglio 9, particella 1496, Ha 00.10.15, Semin. Arbor., classe 2, R.D. euro 6,03, R.A. euro 7,08;

• partita 2305, foglio 9, particella 2658, Ha 00.38.45, Semin. Arbor., classe 2, R.D. euro 22,84, R.A. euro 26,81;

• partita 679, foglio 9, particella 2659, Ha 00.13.69, Semin. Arbor., classe 2, R.D. euro 8,13, R.A. euro 9,54;

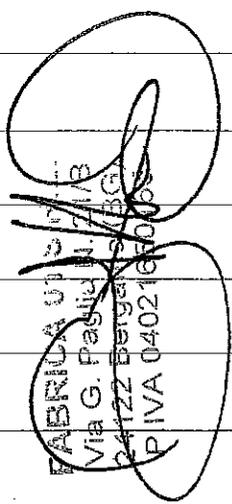
• partita 679, foglio 9, particella 2877, Ha 00.00.49, Sem. Irr. Arb., classe U, R.D. euro 0,44, R.A. euro 0,42;

• foglio 9, particella 2654, Ha 00.12.10, Semin. Arbor., classe 2, R.D. euro 7,15, R.A. euro 8,44;

- i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale di mq 7.071,32 (settemilasettantuno virgola trentadue) e nel vigente P.G.T. sono classificate quali "R4 - Ambiti residenziali soggetti alle previsioni di Piano Attuativo in corso di attuazione" ai sensi dell'articolo 35 delle norme tecniche di piano;

- quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della presente convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato



FABRICA 01 S.r.l.
Via G. Pasquini, 21/B
24122 Bergamo (BG)
P.IVA 04021670968

di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 18, commi 2 e 3, della legge n. 47/1985 e s.m.i.;

- sulle aree grava vincolo di natura paesaggistica per il quale l'attuazione del Piano di Lottizzazione è subordinato all'ottenimento della relativa autorizzazione;

- sulle aree non gravano altri vincoli di natura storica, architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano la realizzazione del Piano di Lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

- è stata presentata domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, al protocollo comunale al n. 20090003352 il 9 marzo 2009 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 45/2009;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 in data 21 aprile 2009, esecutiva, veniva adottato il Piano di Lottizzazione;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 in data 12 settembre 2009, esecutiva, veniva approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione;

- con Determinazione del Responsabile dell'Area Territorio e Ambiente n. 623 di registro generale del giorno 1 dicembre 2009 venivano approvate le modifiche ed integrazioni al testo della convenzione approvata in Consiglio Comunale;

- in data 13 maggio 2010 veniva sottoscritta la convenzione avanti al notaio Gianpiero Fabiano, repertorio numero 46486, raccolta numero 25864, successivamente trascritta a Bergamo il 14 maggio 2010 al numero 26191 reg. gen. e al numero 14995 reg. part.;

- per quanto non oggetto di modifica ed integrazione con il presente atto, i

FABRICATO S.R.L.
Via G. Pajetta, 2/B
24122 Bergamo (BG)
P.IVA 04021630465

contenuti della convenzione urbanistica di cui al punto precedente si intendono qui integralmente confermati e validi;

- in data 26 maggio 2016 prot. 20160006558, i lottizzanti hanno presentato istanza di variante al piano attuativo P.A.11 "San Lorenzo";

- in data _____ è stato emesso decreto di esclusione alla Valutazione Ambientale Strategica;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, veniva adottata la variante al Piano di Lottizzazione P.A.11 "San Lorenzo";

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, veniva approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione P.A.11 "San Lorenzo";

- in data _____ avveniva la pubblicazione su BURL con la quale la variante al Piano delle Regole ha acquisito efficacia;

VISTI

- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;

- il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

- la Legge Regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso tra le predette parti si conviene di modificare parzialmente gli articoli 4, 5, 8, 10 e 11 della convenzione stipulata in data 13 maggio 2010 repertorio n. 46486 raccolta n. 25864, sopra richiamata, che, nella nuova integrale versione, di seguito si riportano:

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono eseguite a spese dei

FABRICA D'ACQUA
Via G. P. ...
24122 Belluno (BL)
P.NVA 04021650165

lottizzanti, in conformità ai disposti dell'articolo 32 lettera g) comma 1 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i. (Codice degli Appalti).

2. Le opere di urbanizzazione introdotte a seguito dell'approvazione della variante al Piano Attuativo "San Lorenzo" avvenuta in data _____ sono eseguite a spese dei lottizzanti, in conformità ai disposti del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. (nuovo Codice degli Appalti).

3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della Legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 6.

4. Le spese tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STANDARD QUALITATIVO

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di Lottizzazione, per un totale stimato di Euro 163.879,30 (centosessantatremilaottocentosettantanove virgola trenta) per le opere di urbanizzazione primaria.

FABRISA M.B.R.L.
Via G. Paganini 21/B
P. 122 - Belforte (MI) (BS)
P.IVA 04021650105

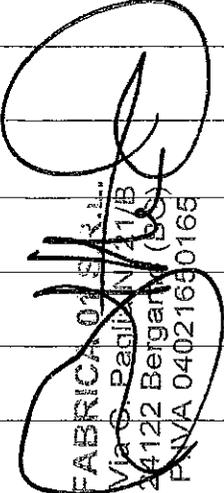
2. A seguito dell'approvazione della variante al Piano di Lottizzazione "San Lorenzo", i lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle conseguenti opere di urbanizzazione primaria stimate in complessivi Euro 388.980,52 (trecentottantottomilanovecentottanta virgola cinquantadue), come da computo metrico in atti e verranno realizzate a completo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità di cui all'articolo 40 della Legge 1 agosto 2002, n. 166, e degli articoli 34 e seguenti della Legge Regionale 12 Dicembre 2006, n. 26, e successive modifiche e integrazioni.

4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento ed elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

5. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, cap. III e IV, e allegato 5 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate ed ai regolamenti comunali e successiva modifiche ed integrazioni.

6. I lottizzanti, a seguito dell'approvazione della variante al Piano di Lottizzazione "San Lorenzo" assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria



FABRICA 019 S.p.A.
Via C. Parigi N. 41/B
24122 Bergamo (BG)
PIVA 04021650165

addizionali, evidenziate sugli elaborati di progetto consistenti nell'ampliamento di via Enrico Fermi e relative opere accessorie. Il costo complessivo delle sole opere, come da computo metrico in atti, ammonta ad un totale di Euro 55.100,32 (cinquatacinquemilacento virgola trentadue). Si intendono in capo ai lottizzanti gli oneri accessori quali IVA, spese tecniche, atti notarili e indennità di esproprio aree.

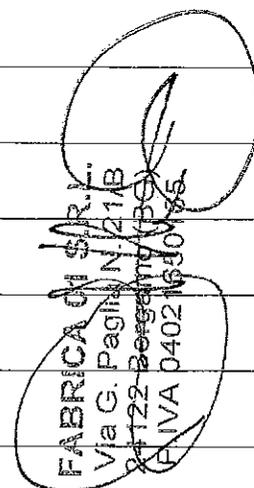
Il Comune conferma la possibilità a concorrere alla realizzazione di dette opere con le somme ancora dovute dai lottizzanti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relative alle modifiche introdotte dalla variante al Piano di Lottizzazione "San Lorenzo" e ai titoli abilitativi in essere. Tali somme ammontano a complessivi Euro 49.310,18 così determinati:

- oneri di urbanizzazione primaria relativi al Permesso di Costruire n. 130/RC ammontanti ad Euro 7.686,49 (settemilaseicentottantasei virgola quarantanove);

- oneri di urbanizzazione secondaria generati dalla variante al Piano di Lottizzazione P.A.11 "San Lorenzo" ammontanti a Euro 21.780,00 (ventunmilasettecentottanta virgola zero) (mc 2.200 x 9,90 €/mc).

- oneri di urbanizzazione secondaria relativi ai Permessi di Costruire numero 126/RC e numero 130/RC, ammontanti a Euro 19.843,69 (diciannovemilaottocentoquarantatre virgola sessantanove)

7. I lottizzanti, a seguito dell'approvazione della variante al Piano Attuativo P.A.11 "San Lorenzo" si impegnano a corrispondere all'Amministrazione Comunale uno standard qualitativo pari ad Euro 100.000,00 (centomila virgola zero) secondo le modalità previste dal D.Lgs 50/2016 (nuovo Codice degli Appalti) per la realizzazione delle opere pubbliche che verranno indicate



dall'Amministrazione Comunale stessa entro 6 mesi dalla data di approvazione della variante al Piano Attuativo P.A.11 "San Lorenzo", prioritariamente opere da realizzarsi in prossimità del piano attuativo.

ART. 8 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. Ai sensi dell'articolo 9 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 e s.m.i., le aree a standards che competono al Piano di Lottizzazione e da cedersi al Comune sono così quantificate:

Destinazione residenziale:

- volumetria edificabile: 9.450,00 mc

- abitanti teorici (volume/150): 63 abitanti

- aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (26,5 mq/ab):
1.669,50 mq.

2. Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione delle seguenti aree a destinazione pubblica:

- STRADE: 846,77 mq

- MARCIAPIEDI: 485,93 mq

- VERDE PUBBLICO: 316,25 mq

- PARCHEGGI: 771,29 mq - Di cui mq 409,39 realizzati all'interno del Piano di Lottizzazione e mq 361,90 da realizzare in luogo limitrofo esterno al perimetro del piano attuativo che verrà indicato dall'Amministrazione Comunale entro 6 mesi dalla data di approvazione della variante al Piano Attuativo P.A.11 "San Lorenzo".

Da cui un totale di aree destinate a standards pari a 1.087,54 mq, ed un totale di aree in cessione pari a 2.420,24 mq.

ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI

FABRICA DI S.P.A.
Via G. Paganini, 24/A
24122 Bergamo (BG)
P.IVA 04021690165

CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti ammonta ad Euro 163.879,30 IVA, spese tecniche ed oneri accessori esclusi.
2. A garanzia di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, i lottizzanti dichiarano che è stata prestata adeguata garanzia finanziaria per un importo pari ad Euro 240.000 come da Polizza Fideiussoria n. 18744013 del 7 maggio 2010 della COFACE COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI S.P.A. I lottizzanti garantiscono che la suddetta garanzia ha scadenza incondizionata fino al collaudo dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. la Polizza Fideiussoria di cui al punto precedente è stata sostituita con Polizza Fideiussoria n. IL1042332015 del 20 ottobre 2015, rilasciata da ILFA S.p.a..
4. I lottizzanti garantiscono che la suddetta garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione, con congrua riduzione ritenuta a garanzia di cui agli obblighi del successivo comma 6.
5. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente documentata.

FABRICA DI S.S.
Via G. Paganini 21/B
24122 Bergamo (BG)
P.IVA 04021650165

6. I lottizzanti garantiscono che la garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e che non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. I lottizzanti garantiscono che la fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

7. I lottizzanti garantiscono ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. I lottizzanti garantiscono che la garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo 17, comma 1 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.

8. A garanzia di tutti gli obblighi assunti a seguito dell'approvazione della variante al Piano di Lottizzazione P.A.11 "San Lorenzo", ed in particolare in riferimento alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 5 comma 2) della presente convenzione, i lottizzanti dichiarano che è stata prestata adeguata garanzia finanziaria per un importo pari ad Euro 596.000,00 (cinquecentonovantaseimila virgola zero), determinata dalla somma delle

FABRISA O.S.P.A.
Via G. Paganini 1/B
24122 Bergamo (BG)
P.IVA 04021950155

opere di urbanizzazione in capo ai lottizzanti incrementata del 10% e
comprensiva dell'IVA di legge, come da Polizza Fideiussoria n. _____ del _____
della _____ in sostituzione di quella citata ai commi 2 e 3 del presente articolo;
i lottizzanti garantiscono che la suddetta garanzia ha scadenza incondizionata
fino al collaudo dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

9. A garanzia degli obblighi assunti a seguito dell'approvazione della variante
al Piano di Lottizzazione P.A.11 "San Lorenzo", ed in particolare in riferimento
allo standard qualitativo di cui all'articolo 5 comma 7 della presente
convenzione, i lottizzanti dichiarano che è stata prestata adeguata garanzia
finanziaria per un importo pari ad Euro 122.000,00 come da Polizza
Fideiussoria n. _____ del _____ della _____.

ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione della presente convenzione i lottizzanti possono
presentare domanda per ottenere "Permesso a Costruire" ai sensi degli articoli
22 e 23 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 per l'edificazione in conformità ai
vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Lottizzazione, con particolare
riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio è subordinato al pagamento del contributo di cui all'articolo 16
del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 con le modalità e nella misura in vigore
al momento del rilascio stesso.

3. Per i Permessi di Costruire rilasciati prima della scadenza del termine di
cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione determinati per le
istanze singole con deliberazione comunale non sono dovuti in quanto già
assolti con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Dovranno invece essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria.

FABRICA DI
Via G. Pagani 1/B
24122 Bergamo (BG)
P.IVA 04021050163

4. In relazione agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ancora da versare a seguito dell'approvazione della variante al Piano Attuativo P.A.11 "San Lorenzo" e relativi alla nuova volumetria assentita, gli stessi non dovranno essere versati ai sensi dell'articolo 5 comma 6 della presente convenzione.

5. Per quanto riguarda gli interventi edilizi a seguito dell'approvazione della variante al Piano Attuativo P.A.11 "San Lorenzo" valgono le seguenti norme specifiche:

- vengono esclusi dal calcolo della superficie coperta i balconi con profondità maggiore a 1,50 m e le rientranze delimitate da tre lati e coperte superiormente fino a una misura massima complessiva pari al 20% della Slp del singolo fabbricato;

- viene inoltre consentita la maggiorazione dell'altezza massima che da metri 7,50 passerà ad un'altezza massima di metri 9,00, con l'esclusione della possibilità di realizzare futuri sottotetti;

- rapporto di copertura massimo pari a 30%, verificato sull'intera lottizzazione e non su ogni singolo lotto.

* * * * *

Le parti contraenti confermano che tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

FABRISA 014 .R.L.
Via G. Pajani, 21/B
21122 Besenzone (BG)
P.IVA 04021850160