



Repertorio n.
Raccolta n.

**BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA ED ATTO DI CESSIONE DI AREE E
FABBRICATO PER L'ATTUAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO SU AREA CLASSIFICATA "AMBITO DI
TRASFORMAZIONE ATS18" SITA NEL COMUNE DI ROGNO (BG)**

* * * *

L'anno duemilatredici, il giorno _____ del mese di _____, nella residenza municipale in Piazza Druso n. 5 – Rogno(BG), avanti a me Avv. _____, Notaio in _____, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____

si sono costituiti i signori:

- _____, nato a _____ il _____
Codice Fiscale _____, in qualità di responsabile del Servizio _____, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune di Rogno, Codice Fiscale: 00542510169 e Partita IVA: 00500290168, allo scopo autorizzato con decreto del Sindaco n. _____ in data _____, ai sensi dell'articolo 50 comma 10 del Decreto Legislativo n. 267 del 2000 e successive modifiche ed integrazioni, che nel prosieguo verrà chiamato per brevità "Comune";

- **MEROTTI GIANCARLO**, nato a Milano (MI) il 26 agosto 1938, residente in Rogno, via Nazionale n.17, C.F.:**MRT GCR 38M26 F205U** il quale dichiara di essere proprietario e di intervenire al presente atto nella sua qualità di proprietario degli immobili e promotore del Permesso di Costruire Convenzionato, che nel prosieguo dell'atto sarà chiamato per brevità "Parte Attuatrice".

Io NOTAIO sono certo dell'identità personale dei suddetti comparenti e della rispettiva qualità in cui intervengono al presente atto i comparenti medesimi, i quali premettono quanto appresso :

PREMESSO CHE

a. - la Parte Attuatrice in forza di atto notarile stipulato dal Notaio A. Ghiroldi in data 11 luglio 2012 è proprietaria dei seguenti beni immobili:

- l'intera proprietà del fabbricato sito in Via Nazionale 21, avente accesso da Via Roma, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, sezione urbana CV, al foglio 2, rispettivamente con i mappali:

- 612 subalterno 1 – Via Nazionale n. 21 – piano T-1-2-S1 – categoria A/7 – classe 1 – vani 9 - R.C. euro 464,81;

- 612 subalterno 2 – Via Nazionale n. 23 – piano T – categoria C/6 – classe 1 – mq 9 - R.C. euro 7,90.

Il terreno su cui sorge il fabbricato è censito al Catasto dei Terreni del detto Comune, al foglio 2, con il mappale:

- 612 – vigneto – classe 1 – are 17,40 – R.D.E. 19,32 – R.A.E. 9,44.

b. - la Parte Attuatrice in forza dell' atto notarile redatto dal Notaio Francesco Passari registrato in data 30/09/2002 n° 719 è proprietaria inoltre dei seguenti beni immobili:

- l'intera proprietà del fabbricato sito in località Mandrina, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, sezione urbana RO, al foglio 8, mappale 5049 (ex 2853) – piano T-S1-S2 – categoria A/4 – classe 1 – vani 3,5 - R.C. euro 77,73;

- l'intera proprietà delle aree agricole, censite al Catasto dei Terreni del detto Comune, al foglio 1, con i mappali:

1039, 1043, 1325, 1350, 1370, 1375, 1377, 1449, 1451, 1453, 1454, 1461, 1462, 1463, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1473, 1487, 1488, 1544, 2445, 2595;

c. - la Parte Attuatrice in forza dell' atto notarile redatto dal Notaio Enrico Tabalappi registrato in data 30/12/2009 al n° 5014 è proprietaria dei ulteriori seguenti beni immobili:

- l'intera proprietà delle aree agricole, censite al Catasto dei Terreni del detto Comune, al foglio 1, con il mappale 1458;

- l'intera proprietà delle aree agricole, censite al Catasto dei Terreni del detto Comune, al foglio 1, con i mappali:

1455, 1456, 1457.

d. - l'intera area di cui al punto **a** è classificata, nel Piano di Governo del Territorio vigente alla stipula del presente atto, quale "*Aree per servizi esistenti e proposti: interesse comune – Ambito di trasformazione attuabile con Permesso di Costruire Convenzionato - ATS18*", mentre l'intera area di cui ai punti **b** e **c** è classificata, nel vigente Piano di Governo del Territorio, come "*Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di elevato valore naturalistico e paesistico*" ed il fabbricato di cui al punto **b**, è individuato nel "*Censimento degli edifici rurali in zona agricola*" allegato 4* al Piano delle Regole del P.G.T. vigente di cui sopra, alla scheda n. 48;

e. - l'utilizzazione edificatoria e - più in generale - la disciplina urbanistica delle aree di cui sopra sono quelle previste dalla normativa del P.G.T. vigente e, nello specifico, per quanto riguarda le aree di cui al punto **a**, il Documento di Piano e il Piano dei Servizi prevedono l'attuazione dell'ambito di trasformazione ATS18 tramite Permesso di Costruire Convenzionato con i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

[...]

- Volumetria massima (V_{max}) = 2580 m³
- Destinazioni consentite: residenziale, destinazioni complementari ed accessorie previste all'art.24 comma 4 del Piano delle Regole, servizi di tipo farmacia e ambulatorio
- Volumetria minima a farmacia/ambulatori = 650 m³
- Volumetria max per commerciale/terziario = 40% del V_{max}
- H_{max} = 10 m
- La convenzione dovrà prevedere:
 - cessione, prima dell'intervento, delle proprietà in area agricola di cui ai precedenti punti **b** e **c**;
 - realizzazione della volumetria minima di cui sopra, da destinarsi a farmacia ed eventuali ambulatori;
 - realizzazione dei parcheggi, previsti ai sensi dell'art.12 del Piano delle Regole, quali parcheggi privati d'uso pubblico, funzionali al servizio di farmacia/ambulatori, con una soluzione progettuale che preveda un minimo di n.10 stalli per automobili con accesso diretto da Via Roma.

[...]

f. - in data 27.02.2013, con prot. 0001373, è stata presentata, dalla Parte Attuatrice, domanda di Permesso di Costruire convenzionato, su progetto redatto dall'Ing. Alberto Colombi di Endine Gaiano, con studio professionale in via San Remigio n.2;

g. - il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al convenzionamento e che il Documento di Piano e il Piano dei Servizi specificano i contenuti della convenzione, come indicato al punto e;

h. - è stato acquisito il parere favorevole della Commissione Urbanistica verbale n. 1 del 10.07.2013;

i. - la presente convenzione è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ in data _____, immediatamente eseguibile;

Tutto ciò premesso, i predetti comparenti, nelle loro rispettive qualità, convengono quanto appresso:

si conviene e stipula quanto segue

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

- 1 Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
- 2 La Parte Attuatrice dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1 La Parte Attuatrice è obbligata per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, dell'area oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Parte Attuatrice con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

ART. 3 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

- 1 La Parte Attuatrice dichiara di essere esclusiva proprietaria delle seguenti aree:
 - l'intera proprietà del fabbricato sito in località Mandrina, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rogno, sezione urbana RO, al foglio 8, mappale 5049 (ex 2853) – piano T-S1-S2 – categoria A/4 – classe 1 – vani 3,5 - R.C. euro 77,73. A migliore identificazione del fabbricato sopradetto si allega sotto la lettera "A" la relativa planimetria catastale, che si riferisce all'immobile come sopra catastalmente identificato ed in ditta alla Parte Attuatrice, sia al Catasto Fabbricati sia nei Registri Immobiliari. La Parte Attuatrice dichiara che relativamente all'immobile suddetto non sono state presentate variazioni catastali che ne hanno modificato l'attuale individuazione innanzi riportata e che lo stato di fatto dello stesso corrisponde a quanto raffigurato nella planimetria catastale, depositata nel Catasto Fabbricati. La Parte Attuatrice, consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ed a norma delle vigenti normative in materia dichiara che l'immobile suddetto è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967 e che con DIA n. 20/2003 Prot. n. 001523 del 19.03.2003 sono state eseguite opere di

manutenzione straordinaria dello stesso. La Parte Attuatrice dichiara che il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento e d'impianto elettrico.

- l'intera proprietà delle aree, censite al Catasto dei Terreni del Comune di Rogno, al foglio 1, con i mappali: 1039, 1043, 1325, 1350, 1370, 1375, 1377, 1449, 1451, 1453, 1454, 1461, 1462, 1463, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1473, 1487, 1488, 1544, 2445, 2595;

- l'intera proprietà delle aree, censite al Catasto dei Terreni del Comune di Rogno, al foglio 1, con il mappale 1458;

- l'intera proprietà delle aree, censite al Catasto dei Terreni del Comune di Rogno, al foglio 1, con i mappali: 1455, 1456, 1457.

Trattasi di terreni inclusi nel vigente strumento urbanistico del Comune di Rogno, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune stesso, in data _____, che si allega alla presente sotto la lettera "B". La Parte Attuatrice dichiara che non sono ad oggi intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica allegato.

- 2 La Parte Attuatrice cede GRATUITAMENTE, direttamente, sin d'ora, con la firma della presente convenzione, al COMUNE DI ROGNO, come sopra rappresentato, che accetta la piena proprietà del fabbricato sito in località Mandrina, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rogno, sezione urbana RO, al foglio 8, mappale 5049 (ex 2853) – piano T-S1-S2 – categoria A/4 – classe 1 – vani 3,5 - R.C. euro 77,73; delle aree, censite al Catasto dei Terreni del Comune di Rogno, al foglio 1, con i mappali: 1039, 1043, 1325, 1350, 1370, 1375, 1377, 1449, 1451, 1453, 1454, 1461, 1462, 1463, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1473, 1487, 1488, 1544, 2445, 2595; delle aree, censite al Catasto dei Terreni del Comune di Rogno, al foglio 1, con il mappale 1458; delle aree, censite al Catasto dei Terreni del Comune di Rogno, al foglio 1, con i mappali: 1455, 1456, 1457.

I beni sopradetti sono ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, da vincoli di ogni specie.

- 3 La presente cessione costituisce assolvimento di una delle prescrizioni previste dalla normativa del Piano dei Servizi e Documento di Piano del P.G.T. vigente alla data di stipula del presente atto, quale condizione necessaria per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione ATS18, tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 4 - IMPEGNI DELLA PARTE ATTUATRICE

- 1 La Parte Attuatrice, in assolvimento delle prescrizioni contenute nella normativa del Piano dei Servizi e Documento di Piano del P.G.T. vigente alla data di stipula del presente atto, quale condizione necessaria per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione ATS18, tramite Permesso di Costruire Convenzionato:

a) si impegna a realizzare una volumetria da destinarsi a farmacia ed eventuali ambulatori non inferiore a 650 (seicentocinquanta) m³. La destinazione d'uso a farmacia ed eventuali ambulatori potrà essere modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica vigente.

b) si impegna a realizzare i parcheggi, previsti ai sensi dell'art. 12 del Piano delle Regole – Normativa vigente, quali parcheggi privati d'uso pubblico, funzionali al servizio di farmacia/ambulatori, con una soluzione progettuale che preveda un minimo di n. 10 stalli per automobili con accesso diretto da via Roma.

- 2 Le opere, da eseguirsi a cura e spese della Parte Attuatrice, sono opportunamente individuate nella "Planimetria generale", contenuta nell'elaborato grafico "Dimostrazione rispetto prescrizioni di convenzione", che si allega al presente atto sotto la lettera "C";

Tali opere sono così sommariamente descritte:

Locali adibiti a farmacia: dovranno avere un volume non inferiore a 650 (seicentocinquanta) m³ ed essere realizzati nel rispetto della vigente normativa e dei titoli autorizzativi rilasciati dai competenti uffici ;

Parcheggi, relativi spazi di manovra e accessi: verranno realizzati a regola d'arte, prevedendo asfaltatura, tappetino d'usura e opportuna segnaletica stradale orizzontale/verticale in conformità al Codice della Strada.

Per gli spazi esterni, ad uso pedonale, funzionali al servizio di farmacia/ambulatori, è prevista la realizzazione di marciapiedi in autobloccanti, cordoli di delimitazione in granito, area finita a verde.

Le aree e le opere di cui sopra sono da considerarsi aree private ad uso pubblico, funzionali al servizio pubblico della farmacia e degli altri servizi eventualmente localizzati sull'area, esse dovranno avere libero accesso da parte del pubblico negli orari di apertura della farmacia e degli altri eventuali servizi pubblici e commerciali.

La gestione e manutenzione delle suddette aree restano di competenza della Parte Attuatrice.

ART. 5 – DEROGA DELLE DISTANZE DALLE STRADE

- 1 La porzione di edificio da destinarsi a servizio di farmacia/ambulatori, potrà essere edificata ad un minimo di 5 m. da via Nazionale, in deroga alla distanza minima di 7 m., prevista dall'art. 8 del Piano dei Servizi.

ART. 6 - ULTERIORI PATTI TRA LE PARTI

- 1 La realizzazione di quanto indicato all'art. 4 comma 2 assolve l'obbligo di reperimento dei servizi e delle aree a standard previste dagli atti del P.G.T. vigente.
- 2 Non sono considerate varianti alla presente convenzione eventuali motivate modifiche alla "Planimetria generale", contenuta nell'elaborato grafico "Dimostrazione rispetto prescrizioni di convenzione", apportate in fase di esecuzione delle opere, che non diminuiscano la volumetria da destinarsi a farmacia ed eventuali ambulatori, né diminuisca l'area complessiva adibita a parcheggi privati d'uso pubblico funzionali al servizio farmacia/ambulatori, né il n. di posti auto previsti. Dovrà comunque essere mantenuto un minimo di n. 10 stalli per automobili con accesso diretto da via Roma. Le suddette eventuali modifiche saranno soggette all'ottenimento dei titoli autorizzativi previsti dalla vigente normativa urbanistico – edilizia.
- 3 Per ciascuna delle unità immobiliari, previste nel Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'ambito di trasformazione ATS18 ed eventuali successive varianti, non potrà essere richiesto e rilasciato il certificato di agibilità, prima della completa ultimazione a regola d'arte delle opere previste al precedente art. 4 comma 1 lettera b), per le quali dovrà essere presentata da parte di tecnico abilitato, opportuna dichiarazione di fine lavori e certificato di regolare esecuzione opportunamente asseverato da tecnico abilitato.
- 4 Ciascuna unità immobiliare, prevista dal Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'ambito di trasformazione ATS18 ed eventuali successive varianti, non potrà in alcun modo ottenere il certificato di agibilità, né tantomeno essere utilizzata, prima dell'avvenuto rilascio di opportuno certificato di agibilità relativo alla realizzazione della volumetria da destinarsi a farmacia ed

eventuali ambulatori, come indicato all'art. 4 comma 1 lettera a). L'avvenuta realizzazione della volumetria suddetta, dovrà essere documentata con opportuna dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità completa dei tutti elaborati necessari previsti dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

- 5 La Parte Attuatrice, qualora non venissero rispettate le condizioni previste negli art. 4 e 6 lettera 3 e 4 della presente convenzione, riconosce - sin d'ora - al Comune il potere di ordinare e - se del caso - di eseguire d'ufficio lo sgombero delle unità immobiliari abitate o utilizzate, senza che siano state rispettate le condizioni previste dalla presente convenzione.

ART 7 – ACCERTAMENTO AVVENUTA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PRESCRITTE

- 1 Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito della presentazione di:
 - a) dichiarazione di fine lavori e certificato di regolare esecuzione, opportunamente asseverato da tecnico abilitato, in riferimento alle opere di cui al precedente art. 4 comma 1 lettera b);
 - b) di dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità, completa dei tutti elaborati necessari previsti dal Regolamento Edilizio Comunale vigente, in riferimento volumetria da destinarsi a farmacia ed eventuali ambulatori, come indicato all'art. 4 comma 1 lettera a);previo opportuno sopralluogo di verifica delle opere realizzate, in conformità ai titoli autorizzativi rilasciati, rilascerà opportuno certificato di agibilità per le unità immobiliari destinate a farmacia ed eventuali ambulatori.
- 2 A seguito del rilascio del certificato di agibilità di cui al precedente comma 1, potranno essere rilasciati i certificati di agibilità per le rimanenti unità immobiliari, previste nel Permesso di Costruire Convenzionato, relativo all'ambito di trasformazione ATS18 ed eventuali successive varianti.

ART. 8 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

- 1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.
- 2 Le opere di cui all'art. 4 dovranno essere iniziate entro 1 (uno) anno ed integralmente ultimate entro 3 (tre) anni dal loro inizio e comunque prima dell'ultimazione delle unità immobiliari, diverse da quella da destinarsi a farmacia ed eventuali ambulatori, previste nel Permesso di Costruire Convenzionato ed eventuali successive varianti.
- 3 Potrà essere accordata una proroga dei termini previsti dal precedente comma 2, con provvedimento motivato da rilasciarsi da parte della Giunta Comunale.
- 4 Il termine ultimo per la realizzazione di tutti gli interventi secondo gli indici, parametri e prescrizioni, previsti nella presente convenzione, non potrà essere in ogni caso superiore a 10 (dieci) anni dalla stipula della stessa.

ART. 9 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

- 1 Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione, la Parte Attuatrice potrà ottenere il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, con progetto che rispetti la normativa edilizia-urbanistica vigente, le prescrizioni espresse nei pareri della Commissione per il Paesaggio verbale n. 25 del 05.06.2013 e della Commissione Edilizia verbale n. 13 del 12.07.2013 e quanto disposto nella presente convenzione.

ART. 10 - DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE LE EDIFICAZIONI

- 1 Restano a carico della Parte Attuatrice la totalità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quelli afferenti il costo di costruzione, determinati in fase di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, in relazione alle destinazioni previste nello stesso.

ART. 11 - SPESE

- 1 Tutte le spese inerenti la presente convenzione, ivi comprese quelle di stipula, di registrazione e di trascrizione sono a carico della Parte Attuatrice, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 12 - INADEMPIENZE E SANZIONI

- 1 Nei casi di inosservanza, da parte della Parte Attuatrice, degli obblighi assunti con la presente convenzione, si applicano le sanzioni previste dal titolo IV del DPR 380/2001. Il Comune potrà sospendere l'esecuzione dei lavori, sia per le opere di cui all'art.4 comma 1 lettera b), che per l'edificazione in corso del lotto, nonché sospendere il procedimento per il rilascio delle agibilità delle unità immobiliari;
- 2 Le inadempienze e/o ritardi da parte della Parte Attuatrice sono accertate a seguito di controlli e/o verifiche da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il Comune potrà dichiarare, in danno della Parte Attuatrice, la decadenza totale della presente convenzione nei seguenti casi:
 - a) mancata ultimazione delle opere nei termini previsti dall'art. 8;
 - b) esecuzione delle opere in difformità dai progetti approvati e mancata ottemperanza di quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
 - c) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

ART. 13 - TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI

- 1 La Parte Attuatrice rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
- 2 La Parte Attuatrice autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Rogno, _____

Il Comune _____

La Parte Attuatrice _____



ALLEGATI:

A _ planimetria catastale

B_ certificato di destinazione urbanistica;

C _ elaborato grafico "Dimostrazione rispetto prescrizioni di convenzione"