

**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO  
D'INIZIATIVA PRIVATA ATR 9, SITO A ROGNO (BG) IN VIA DEI MORI**

L'anno \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/20\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_

(ovvero) avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, segretario comunale del Comune di \_\_\_\_\_, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

**COMUNE DI ROGNO**  
Protocollo in Arrivo n. **0006942**  
del 26-11-2013  
Cat. 6/Cl. 3



si sono costituiti i Signori

il sig. \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_

il quale dichiara di essere proprietario e di intervenire al presente atto nella sua qualità di proprietario dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Rogno (BG), individuata ai mappali n. 3758 e 5284 del foglio logico 1 N.C.T., per una superficie catastale complessiva di mq 9.640, costituente per una superficie territoriale rilevata in loco pari a 7.578,80, l'intero "Ambito di Trasformazione residenziale A.T.R. 9", nel seguito del presente atto denominato semplicemente "lottizzante", da una parte;

e il sig. \_\_\_\_\_, 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", dall'altra parte;

**PREMESSO**

A) che il sopraindicato "lottizzante", in forza dell'atto notarile stipulato dal notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ Rep. \_\_\_\_\_, è proprietario dell'area identificata in Catasto Terreni del Comune Censuario di Rogno foglio logico 1 mappali n. 3758 di Ha 00.01.00 e n. 5284 di Ha 00.95.40 e precisamente, per una superficie territoriale rilevata in loco pari a mq 7.578,80, l'intero "Ambito di Trasformazione residenziale A.T.R. 9" e per una superficie territoriale rilevata in loco pari a mq

658,03 quasi interamente in *"Infrastrutture per le comunicazioni e prescrizioni specifiche: rete locale di previsione – nuove strade e allargamenti"* ed in minima parte in *"Aree non soggette ad interventi di trasformazioni urbanistica: Contesti di versante e fondovalle di valore ecologico e paesistico"*;

B) che le suddette aree ricadono nel Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 23.11.2012, parte in *"Ambiti di trasformazione: perimetro degli ambiti di possibile trasformazione definiti nell'elaborato del Documento di Piano – quadro delle azioni strategiche di piano"* (precisamente per una superficie territoriale rilevata in loco pari a mq 7.578,80, ricadono interamente nell' *"Ambito di Trasformazione residenziale A.T.R. 9"*, mentre parte ricadono nell' *"Ambito di Trasformazione residenziale A.T.R. 8"*); per una superficie territoriale rilevata in loco pari a mq 658,03 quasi interamente in *"Infrastrutture per le comunicazioni e prescrizioni specifiche: rete locale di previsione – nuove strade e allargamenti"* ed in minima parte in *"Aree non soggette ad interventi di trasformazioni urbanistica: Contesti di versante e fondovalle di valore ecologico e paesistico"*;

C) che il vigente Piano di Governo del Territorio, ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione nell' *"Ambito di Trasformazione residenziale A.T.R. 9"* è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo, qui denominato *«Piano Attuativo d'iniziativa Privata ATR 9, sito a Rogno (BG) in via dei Mori»*;

D) che sull'area non gravano particolari vincoli di natura paesaggistica e storico architettonica, ma si evidenzia che la stessa è interessata dal passaggio di elettrodotto (D.P.C.M. 08.07.2003) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I. - L. 183/89);

## VISTA

A). la domanda protocollo comunale n. 0003195 del 27.05.2013 di adozione ed approvazione del piano attuativo Ambito di Trasformazione ATR9 e successive integrazioni presentate al protocollo comunale n. 0004084 del 09.07.2013;

B). il verbale n. 01 del 10.07.2013 redatto dalla Commissione Urbanistica che esprimeva parere favorevole con, tra le altre, la prescrizione: *"Si ritiene opportuna l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale della porzione di area, di proprietà del lottizzante, individuata fuori dall'ambito dell'ATR9, quale previsione di rotonda stradale e la realizzazione da parte del lottizzante almeno di parte della stessa, al fine di garantire un'ottimale allaccio dell'ATR9 alla viabilità urbana."*;

C). il verbale n. 43 del 16.10.2013 redatto dalla Commissione per il Paesaggio che esprimeva parere favorevole con prescrizioni;

D). il parere favorevole con prescrizioni espresso dall'Ufficio Polizia Locale in data 22.11.2013;

D). l'integrazione documenti presentata al protocollo comunale n. 0005822 del 07.10.2013 e al protocollo comunale n. 0006487 del 06.11.2013 e al protocollo comunale n. \_\_\_\_\_ del

\_\_\_\_\_ ove il lottizzante in recepimento di alcune delle richieste della Commissione per il Paesaggio e della Commissione Urbanistica, inserisce tra le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi per l'attuazione del Piano Attuativo ATR9, 658,03 mq fuori dal perimetro dello stesso, da adibirsi alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (urbanizzazioni primarie quali strada e spazio a verde);

E). l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i. e gli artt. 9, 12, 14, 45, 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

F) la deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo di Iniziativa Privata ATR9 che prevedeva la realizzazione anche di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, leggermente diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, nel rispetto dell'art. 9 comma 15 della L.R. n. 12/2005, e precisamente veniva apportata una minima modifica nel tracciato della strada di previsione e prevista la realizzazione di un nuovo spazio a verde, in parte esterni al perimetro dell'ATR9;

G). l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo di Iniziativa Privata ATR9, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni / *(ovvero, in presenza di osservazioni)* in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni;

H). la deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo di Iniziativa Privata ATR9 / *(ovvero, in presenza di osservazioni)* con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo di Iniziativa Privata ATR9;

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

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione. Il lottizzante dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente 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, nel rispetto della presente convenzione.

## **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Il lottizzante rimane obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti 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.
2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
3. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

## **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data dell'approvazione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 5 (cinque) anni almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano Attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto di area interessato dal Permesso medesimo. Nessun Permesso di Costruire può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.
5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Non

verranno rilasciate agibilità degli edifici precedentemente all'ultimazione e cessione delle previste opere di urbanizzazione primaria (strada, spazi a verde, spazi di sosta o di parcheggio).

6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni primarie (strada, spazi a verde, spazi di sosta o di parcheggio), in forma gratuita a favore del Comune, costituite dai mappali n. \_\_\_\_\_ deve avvenire all'atto della firma della presente convenzione.

7. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di approvazione definitiva del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale. Entro lo stesso termine il lottizzante deve aver conseguito l'ottenimento dei Permessi per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun Permesso.

#### **ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal lottizzante, nel rispetto dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., a cura e spese dello stesso, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005, per le prescritte approvazioni, entro 1 (uno) anno dalla data di approvazione definitiva del piano attuativo.

2. 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 competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del lottizzante. Il lottizzante dovrà provvedere tempestivamente, e comunque prima della presentazione del progetto esecutivo, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano Attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il lottizzante provvederà al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

3. Le spese tecniche per la redazione dei progetti e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione primaria e le altre spese accessorie ed assimilabili sono estranee alla presente convenzione ed a totale carico del lottizzante.

## **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il lottizzante si assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione completa e funzionale di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strada, spazi a verde, spazi di sosta o di parcheggio), evidenziate negli elaborati elencati all'art. 18 della presente Convenzione, sia che esse ricadano all'interno del perimetro dell'*"Ambito di Trasformazione residenziale A.T.R. 9"*, sia che esse ricadano all'esterno, nei mq 658,03 da adibirsi a viabilità e nuovo spazio a verde. L'esecuzione di tali suddette opere dovrà avvenire in conformità al progetto esecutivo di cui all'art. 4 della presente Convenzione e dovranno essere rispettate tutte le indicazioni che saranno fornite dal Comune e dagli Enti, o altri soggetti, coinvolti nel procedimento amministrativo.

2. Il costo totale stimato, desunto dal computo metrico estimativo allegato, relativo alle opere sotto descritte è pari a € 135.086,11 (Euro centotrentacinqueottantasei/11). Tale importo risulta maggiore dell'onere unitario vigente nel Comune di Rogno per l'urbanizzazione primaria riferita alla destinazione residenziale pari a €/mc 2,32 x 5.000 mc = € 11.600,00 (Euro undicimilaseicento/00), pertanto gli oneri di urbanizzazione primaria si ritengono totalmente assolti con l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria (strada, spazi a verde, spazi di sosta o di parcheggio) come da elaborati elencati all'art. 18 della presente Convenzione, ciò nel rispetto dell'art. 45 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno, in ogni caso, essere realizzate secondo le indicazioni progettuali suddette, nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti, indipendentemente dal costo effettivo delle stesse.

3. I lavori dovranno essere eseguiti rispettando le seguenti indicazioni:

### **STRADE – MARCIAPIEDI – PARCHEGGI - VERDE**

Si prevede la formazione di un nuovo tronco di strada nel margine meridionale dell'ambito che, dall'attuale via dei Mori, prosegue in direzione via T. Tasso, interrompendosi in prossimità dell'ATR8 non ancora urbanizzato.

Il nuovo percorso principale avrà larghezza carrabile di 6,5 m, con marciapiede largo 1,5 m, sul lato ovest.

I parcheggi si trovano sullo stesso lato del marciapiede, suddivisi in due gruppi di posteggio, all'interno dei quali vi sono previsti posti auto dedicati ad un'utenza con capacità motorie limitate. Le aiuole poste in prossimità degli accessi privati potranno, in fase esecutiva essere eliminate predisponendo ai lati degli accessi privati aree asfaltate non accessibili alle auto, di cui una potrebbe essere allestita per stallo bici. La progettazione esecutiva, dovrà rispettare i criteri e le prescrizioni

tecniche previste dall'art. 38 comma 3 delle Norme di attuazione del P.A.I. per il tratto in classe di fattibilità geologica 3B (2v,m).

Il marciapiede sarà realizzato con cordoli in granito, avente sottofondo con rete metallica elettrosaldata e tappetino d'usura in conglomerato bituminoso spessore 3 cm.

Sarà realizzata opportuna e necessaria segnaletica stradale verticale ed orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa, nel rispetto del parere ed eventuali ulteriori indicazioni espresse in fase esecutiva dall'Ufficio Polizia Locale.

Sarà realizzata una zona a verde pubblico, posta verso il fiume, fuori dal perimetro dell'ATR9, che potrebbe essere utilizzata dal Comune per la realizzazione di una futura pista ciclabile.

### **FOGNATURA - ACQUEDOTTO**

L'impianto di fognatura e acquedotto sarà realizzato secondo lo schema indicato nel progetto del Piano Attuativo, e nel rispetto del successivo progetto esecutivo. Dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'ente gestore del servizio idrico integrato, come da parere Uniaque S.p.A. Prot. n. 17806/13 del 02.10.2013 – Prot. comunale n. 0005822 del 07.10.2013. In ottemperanza allo stesso, il lottizzante concede al Comune, anche a favore dell'ente gestore, gratuitamente, servitù di passaggio, per il tratto relativo alla nuova rete idrica da realizzare sulla strada di previsione di proprietà del lottizzante, interna all' "*Ambito di Trasformazione residenziale A.T.R. 8*", esterna al perimetro "*Ambito di Trasformazione residenziale A.T.R. 9*", come meglio descritta nell'art. 7 della presente Convenzione.

Per quanto riguarda le acque bianche, raccolte dalle caditoie lungo la nuova strada, verranno convogliate tutte in pozzi perdenti realizzati in prossimità dell'interruzione del nuovo tratto stradale.

### **METANODOTTO - RETE ENERGIA ELETTRICA E RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

Gli impianti delle reti tecnologiche saranno realizzati secondo lo schema indicato nel progetto del Piano Attuativo, e nel rispetto del successivo progetto esecutivo. Dovranno essere rispettate le prescrizioni gli enti gestori delle reti tecnologiche da acquisirsi prima della presentazione del progetto esecutivo. L'impianto di illuminazione pubblica verrà realizzato secondo il progetto dell'impianto elettrico allegato, e nel rispetto del successivo progetto esecutivo.

Tutte le spese relative all'installazione del contatore per l'illuminazione pubblica saranno a carico del lottizzante.

### **RETE TELEFONICA**

Si prevede la realizzazione di una nuova rete telefonica, derivata dalla linea esistente su via Dei Mori, secondo lo schema indicato nel progetto del Piano Attuativo, e nel rispetto del successivo progetto

esecutivo, nel rispetto delle indicazioni dell'ente gestore fornite con sopralluogo del 10.05.2013 - Prot. comunale n. 0005822 del 07.10.2013 ed eventuali ulteriori indicazioni dello stesso.

### **MURI DI CONFINE IN C.A.**

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione delle aree edificabili, interamente sulla proprietà privata, ed esterno agli spazi da conferire al patrimonio pubblico, previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi di uso pubblico. Un medesimo muretto dovrà essere realizzato anche a delimitazione dell'area a verde pubblico, posta verso il fiume, in modo da separare la proprietà privata dall'area di futura acquisizione pubblica. Tale muretto avrà dimensioni adeguate ed in ogni caso larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza pari a cm. 30 dalla quota della pavimentazione finita. Si veda particolare costruttivo in allegato.

4. La potenzialità minima dei servizi è di 40 Kw per l'energia elettrica, di 700 Kw per il gas metano, di n. 10 utenti per la rete telefonica e di n. 33 abitanti serviti per l'acqua. Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è a carico del lottizzante o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

5. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla Direttiva del 3 marzo 1999 "*Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici*" (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) ed eventuali s.m.i.;

6. 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 da 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. Devono essere rispettata la vigente normativa (Legge n. 36/2001, Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, in particolare l'art. 4 comma 1 e D.M. n. 449 del 21.03.1988 e s.m.i.) in termini di misura e cautela per la protezione da possibili effetti a lungo termine eventualmente connessi con le esposizioni ai campi magnetici ed elettromagnetici ed eventuali servitù di elettrodotto.

7. 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 alla Parte terza del Decreto Legislativo n. 152/2006 e s.m.i..

8. Il lottizzante si assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

- A. - per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
- B. - opportuna e necessaria segnaletica stradale verticale ed orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa, nel rispetto del parere ed eventuali ulteriori indicazioni espresse in fase esecutiva dall'Ufficio di Polizia Locale.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire per l'edificazione dei fabbricati.

#### **ART. 7 – COSTITUZIONE DI SERVITU' D'ACQUEDOTTO**

1. Il lottizzante concede gratuitamente al Comune, anche a favore dell'ente gestore del servizio idrico, la costituzione di servitù di passaggio di una tubazione dell'acquedotto nel terreno di sua proprietà corrispondente al mappale n° 5284 di Ha 00.95.40, ricadente nel vigente Piano di Governo del Territorio in "Infrastrutture per le comunicazioni e prescrizioni specifiche: rete locale di previsione – nuove strade e allargamenti" all'interno dell'"Ambito di Trasformazione residenziale A.T.R. 8". La servitù viene costituita per una lunghezza di mt. \_\_\_\_\_ (metri \_\_\_\_\_) ed una larghezza di mt. 3,00 (metri tre). Entro tale striscia di terreno deve essere realizzata la nuova condotta dell'acquedotto, secondo il tracciato evidenziato nell'elaborato grafico "Tav. P05: Planimetria reti tecnologiche 1 – fognatura, acquedotto, metanodotto" elencato all'art. 18 della presente Convenzione.

2. Il lottizzante dichiara di essere legittimo proprietario dei terreni su cui costituisce la servitù, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi pretesa o molestia da parte di terzi che avessero a vantare diritti, come pure si obbliga, in caso di trasferimento degli immobili, al mantenimento della servitù costituita.

3. Sull'area oggetto di servitù d'acquedotto, precisata nel comma 1 del presente articolo, a seguito della realizzazione della stessa, non si potrà né edificare, né eseguire scavi, attività o operazioni che possano danneggiare la condotta o arrecare pregiudizio alla stabilità e funzionalità o rendere più gravi gli interventi di manutenzione. In presenza di terreno agricolo si potrà effettuare la normale coltivazione cerealicola o prativa, evitando le piantagioni ad alto fusto.

4. La servitù così costituita comprende il diritto di posare e mantenere stabilmente in perpetuo la condotta dell'acquedotto con possibilità di rifare in qualunque tempo, ampliandone il diametro, le tubazioni della stessa. Il lottizzante autorizza pertanto il Comune, e per esso l'ente gestore del servizio idrico, ad eseguire eventuali lavori di posa della tubazione necessaria per la distribuzione dell'acqua potabile, nonché degli eventuali manufatti necessari, ed ad eseguire i lavori di

manutenzione, ispezione e riparazione della condotta. Il Comune, e per esso l'ente gestore del servizio idrico, potrà accedere liberamente in ogni tempo alla propria condotta con il personale e con i mezzi d'opera e di trasporto necessari.

4. Il lottizzante riconosce che l'acquedotto e le opere, a seguito della loro realizzazione, sono di proprietà esclusiva del Comune, il quale potrà rimuoverli ed asportarli con conseguente ripristino del terreno.

6 Il lottizzante dovrà comunicare agli eventuali successori o aventi causa l'esistenza del della presente servitù d'acquedotto e gli stessi saranno tenuti a rispettare quanto previsto dal presente articolo, impegnandosi nel contempo ad avvertire il Comune in caso di trasferimento del fondo oggetto del presente articolo, o di parte di esso.

#### **ART. 8 – CONTRIBUZIONE AGGIUNTIVA (STANDARD QUALITATIVO)**

1. Quale standard qualitativo, il lottizzante s'impegna a versare, al rilascio del permesso di costruire per l'edificazione dei fabbricati un importo pari alla quota del volume da realizzarsi nell'intervento moltiplicato per il valore dello standard qualitativo vigente al momento del rilascio del permesso di costruire, così come definito nella Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 29/11/2008 "Integrazione delibera del Consiglio comunale n° 30 del 02/07/2008 avente ad oggetto la determinazione del valore dello standard qualitativo", fatti salvi eventuali accordi integrativi se necessari.

#### **ART. 9 – CALCOLO AREE DA CEDERSI IN ATTUAZIONE DELL'ATR9**

1. Ai sensi dell'art. 12 comma 4 e 6 del Piano delle Regole – Normativa vigente, le aree a standard che competono al Piano Attuativo ATR9 e strade e da cedersi al Comune, sono così quantificate:

TABELLA RIASSUNTIVA	
Superficie Territoriale oggetto di convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo ATR9	8.236,83 mq
Volumetria definita per l'ATR9	5.000,00 mc
n° abitanti teorici (capitolo 8 Documento di Piano – Allegato 2* - Relazione):	33
Dotazione superficie a standard minima per abitante (art. 12 comma 6 Piano delle Regole - Normativa)	26,50
Standard minimo da cedere	874,50 mq
Aree per parcheggi minimi da cedere (art. 12 comma 4 Piano delle Regole - Normativa)	330 mq

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di governo del territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano attuativo e nel rispetto dell'art. 9 comma 3 della L.R. n. 12/2005, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, quali opere di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune, hanno una superficie netta di mq. 2.022,18, di cui mq. 331,53 per spazi di sosta o parcheggio, mq. 280,18 per area a verde e mq. 1410,47 per la viabilità.

#### **ART. 10 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD**

1. Visto l'articolo 9 della presente Convenzione, le aree a standard che competono al Piano Attuativo ATR9 e che non vengono cedute direttamente assommano a mq (874,50 – 611,71) = mq 262,79.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) al metro quadrato, quale somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a della L.R. n. 12/2005 e art. 12 comma 4 del Piano delle Regole – Normativa.

L'importo totale della monetizzazione risulta, pertanto, come segue:

mq 262,79 x €/mq \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_.

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal lottizzante alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai lottizzanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

#### **ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese del lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a 135.086,11 (Euro centotrentacinqueottantasei/11) oltre IVA e oltre spese di collaudo a carico del lottizzante. I costi aggiuntivi derivanti da eventuali modifiche, da apportarsi in fase esecutiva, saranno a totale carico del lottizzante.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo del 120% di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per € \_\_\_\_\_, che dovrà essere valida ed operante sino al rilascio, da parte del Comune (Ente garantito), di dichiarazione liberatoria.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo del Comune relativo alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di regolarità di ogni altro adempimento

connesso. La garanzia potrà essere, tuttavia, ridotta in corso d'opera, su richiesta del lottizzante con allegato certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che, previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato l'esecuzione.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il lottizzante è obbligato in solido con il suo fideiussore. L'ente garante dovrà obbligarsi a versare, entro quindici giorni dal ricevimento di semplice richiesta scritta, da parte del Comune, a mezzo raccomandata A.R., l'importo indicato come dovuto per eventuali inadempienze o penalità a carico del lottizzante garantito.

6. Nonostante la garanzia sia commisurata all'importo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come indicato al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente Convenzione, da questa richiamate o il cui mancata 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.

#### **ART. 12 – PERMESSI A COSTRUIRE PER L'EDIFICAZIONE**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il lottizzante potrà presentare domanda per ottenere il permesso a costruire, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 12/2005, per l'edificazione dei fabbricati previsti all'interno del Piano Attuativo in conformità alla normativa relativa agli insediamenti residenziali di fondovalle del vigente strumento urbanistico nonché al Piano Attuativo e suoi allegati. Nel rispetto di quanto indicato nel "*Progetto per le aree verdi di mitigazione*" a firma del Dott. For. Davide Giurini, il permesso a costruire per l'edificazione suddetto dovrà prevedere la realizzazione, su area privata, dell'area a verde considerata ambito di riprogettazione paesistica e di mitigazione degli impatti, salvo eventuali modifiche delle essenze previste, ammissibili solo in conseguenza di prescrizioni specifiche e motivate da parte di Enti esterni (es. ente gestore dell'elettrodotto). La realizzazione di tale verde di mitigazione, dovrà essere oggetto di verifica della sua corretta realizzazione nell'ambito della procedura di rilascio del certificato di agibilità relativo all'edificazione dei fabbricati previsti all'interno del Piano Attuativo. In ogni caso la realizzazione del "*Progetto per le aree verdi di mitigazione*" non dovrà avvenire oltre i termini previsti dall'art. 3 comma 7 della presente Convenzione.

2. Il rilascio del permesso a costruire per l'edificazione dei fabbricati è subordinato al pagamento del contributo di costruzione, comprensivo della totalità degli oneri di urbanizzazione secondaria, del costo di costruzione e della maggiorazione percentuale per la sottrazione di superfici agricole nello

stato di fatto, di cui agli artt. 43, 44 e 48 della L.R. n. 12/2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso. Dovrà inoltre essere previsto il versamento dell'importo relativo allo standard qualitativo, di cui all'art. 7 della presente Convenzione.

3. Il permesso di costruire, qualora prevedesse interventi all'interno della fascia di prima approssimazione dell'elettrodotto, dovrà rispettare la vigente normativa in termini di misura e cautela per la protezione da possibili effetti a lungo termine eventualmente connessi con le esposizioni ai campi magnetici ed elettromagnetici. Il progetto dovrà essere sottoposto all'ente gestore dell'elettrodotto, ai fini della verifica delle fasce di rispetto ed eventuali servitù, e sarà soggetto a parere A.R.P.A..

4. - Per i Permessi a Costruire rilasciati, prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione primaria, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria. Dovranno invece esser versati gli oneri di urbanizzazione secondaria.

5.- Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo siano richiesti, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente per gli insediamenti residenziali di fondovalle, interventi edificatori con destinazione diversa da quella residenziale, in sede di rilascio del relativo Permesso a Costruire sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

### **ART. 13 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo n. 14 comma 12 della L.R. n. 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche, a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e d'interesse generale.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio, allo strumento urbanistico generale e, in particolare, alle norme di attuazione dell'ATR9 e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 14 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria ed ogni altro adempimento costruttivo, il lottizzante presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione, con allegato certificato di regolare esecuzione sottoscritto dal Direttore dei Lavori e certificato di regolare esecuzione degli enti preposti in riferimento alle reti tecnologiche. Le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del lottizzante, che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo, entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere completa degli allegati di cui al comma 1 del presente articolo, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione primaria, a richiesta motivata del lottizzante ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2 del presente articolo.

#### **ART. 15 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie (strada, spazi di verde attrezzato, spazi di sosta o di parcheggio) previste nella presente Convenzione, saranno cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della presente convenzione. Il \_\_\_\_\_,

che dichiara di essere esclusivo proprietario, CEDE GRATUITAMENTE al COMUNE DI ROGNO, come sopra rappresentato, che ACCETTA la piena proprietà dei terreni, siti nel Comune di Rogno, distinti ai mappali \_\_\_\_\_ . Trattasi di terreni individuati 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.

2. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e vincoli di ogni specie.

3. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano Attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il lottizzante possa opporre alcun diritto.

4. Il lottizzante, con la firma della convenzione, conferisce procura irrevocabile al rappresentate del Comune competente alla firma della stessa Convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

#### **ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico del lottizzante sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2 della presente Convenzione.

#### **ART. 17 - SPESE**

1. 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 del lottizzante.

#### **ART. 18 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di *"Piano Attuativo d'iniziativa Privata ATR 9, sito a Rogno (BG) in via dei Mori"* è costituito da:

- Relazione geotecnica

- Relazione tecnico illustrativa
- Elaborati grafici:
  - Tav. P00: Definizione superfici
  - Tav. P01: Estratti cartografici ed inquadramento urbanistico
  - Tav. P02: Rilievo plani-altimetrico
  - Tav. P03: Planimetria con calcolo della superficie territoriale
  - Tav. P04: Planimetria generale di progetto
  - Tav. P05: Planimetria reti tecnologiche 1 – fognatura, acquedotto, metanodotto
  - Tav. P06: Planimetria reti tecnologiche 2 – rete elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonica
  - Tav. P07: Particolari costruttivi
  - Tav. P08: Sezioni ambientali
- Bozza convenzione urbanistica per Piano Attuativo d’Iniziativa Privata ATR 9, sito a Rogno (BG) in via Dei Mori
- Domanda di giudizio paesistico
- Relazione paesaggistica di dettaglio
- Computo metrico
- Progetto impianto illuminotecnico
- Progetto per le aree verdi di mitigazione: relazione tecnica
- Progetto per le aree verdi di mitigazione: planimetria di progetto e sezioni tipo.

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1 del presente articolo, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **ART. 19 - INADEMPIENZE E SANZIONI**

1 Nei casi di inosservanza, da parte del lottizzante, 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 relative alle urbanizzazioni primarie, che dell’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 del lottizzante sono accertate a seguito di controlli e/o verifiche da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale. Il Comune potrà dichiarare, in danno al

lottizzante la decadenza totale della presente convenzione nei seguenti casi:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nei termini previsti;
- 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. 20 - TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI

1. Il lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

Il Lottizzante

Alchitelli Roberto



Il Comune

\_\_\_\_\_