

**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI
RECUPERO (PR2) SITO ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO DI ROGNO IN VIA
S. G.GUALBERTO**

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/20___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del Comune di Rogno, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti i Signori

la **Sig.ra** _____, nata a _____ il _____, residente a _____ (_____), via _____, n. _____, c.f. _____, la quale dichiara di essere proprietaria e di intervenire al presente atto nella sua qualità di proprietaria delle unità immobiliari site nel Comune censuario e amministrativo di Rogno (BG), individuate al Catasto Fabbricati alla particella n. 1766 sub. 3 e 5 Sez. Urb. RO foglio n. 6 e dell'area individuata al Catasto Terreni al mappale n. 2478 foglio 1, all'interno del comparto PR2;

il **Sig.** _____, nato a _____ il _____, residente a _____ (_____), via _____, n. _____, c.f. _____, il quale dichiara di essere proprietario e di intervenire al presente atto nella sua qualità di proprietario del unità immobiliare sita nel Comune censuario e amministrativo di Rogno (BG), individuate al Catasto Fabbricati alla particella n. 1766 sub. 4 e 701 Sez. Urb. RO foglio n. 6 e dell'area individuata al Catasto Terreni al mappale n. 3450 foglio 1, all'interno del comparto PR2;

che nel prosieguo dell'atto saranno chiamati per brevità "Parte Attuatrice";

e

la **Sig./Sig.ra** _____, nato/a a _____ il _____ Codice Fiscale _____, in qualità di responsabile del Servizio _____, tale nominato con Decreto del Sindaco n. _____ del _____, ai sensi dell'articolo 50 comma 10 del Decreto Legislativo n. 267 del 2000 e successive modifiche ed integrazioni, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune di Rogno, Codice Fiscale: 00542510169 e Partita IVA: 00500290168, allo scopo autorizzato/a con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____,

che nel prosieguo dell'atto verrà chiamato per brevità "Comune";

PREMESSO CHE

COMUNE DI ROGNO

Protocollo in Arrivo n. **0003687**

del 31-05-2017

Cat. 6/Cl. 1



- a) la Parte Attuatrice Sig.ra _____ in forza di atto di compravendita stipulato dal Notaio Giorgio Cemmi in data 05 luglio 1995 Rep. n. 57365 Racc. n. 6927 è proprietaria dei seguenti beni immobili:
- unità immobiliare sita all'interno di fabbricato esistente in Via Gualberto, censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, sezione urbana RO, al foglio 6, particella n. 1766 sub. 3;
 - terreno censito al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio logico 1, particella n. 2478;
- b) la Parte Attuatrice Sig.ra _____ in forza di atto di compravendita stipulato dal Notaio Giorgio Cemmi in data 05 luglio 1995 Rep. n. 57364 Racc. n. 6926 è proprietaria dei seguenti beni immobili:
- unità immobiliare sita all'interno di fabbricato esistente in Via Gualberto, censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, sezione urbana RO, al foglio 6, particella n. 1766 sub. 5;
- c) la Parte Attuatrice Sig. _____ in forza degli atti di compravendita stipulati dal Notaio Giorgio Cemmi in data 05 luglio 1995 Rep. n. 57364 Racc. n. 6926 e in data 05 giugno 1997 Rep. n. 65686 Racc. n. 7985 è proprietario dei seguenti beni immobili:
- unità immobiliare sita all'interno di fabbricato esistente in Via Gualberto, censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, sezione urbana RO, al foglio 6, particella n. 1766 sub. 4;
- d) l'intera area e fabbricato esistente di cui ai precedenti punti a), b), c) è classificata, nel Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole vigente, in *“Ambiti del tessuto urbano consolidato: contesti di valore storico ambientale”*, normata dall'art. 25 del Piano delle Regole – Normativa, ove risulta specificato *“L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno del Centro Storico, nuovi comparti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare come previsto dalla normativa vigente”*;
- e) l'intera area e parte del fabbricato esistente di cui ai precedenti punti a), b), c) sono interessati dalla *“Fascia di rispetto cimiteriale”*;

VISTO CHE

- A. la Sig.ra Giuseppina Pedersoli (proprietaria) e la Sig.ra Daisy Nodari (promissaria acquirente), in data 21.11.2016 Prot. n. 0008235, con l'assenso dell'altro proprietario Sig. Manuel Nodari, hanno presentato un'istanza relativa all'adozione ed approvazione di un Piano di Recupero in via S.G. Gualberto, finalizzata principalmente alla riqualificazione con ristrutturazione e cambio d'uso da deposito in residenziale di edificio esistente individuato nella Schedatura edifici di valore storico ambientale (Rogno) – Allegato 1 – Piano delle Regole nel comparto 10 edificio B, attualmente in stato di abbandono;
- B. è stato acquisito da parte della Commissione per il Paesaggio, con verbale n. 02 del 07.02.2017, parere favorevole, con prescrizioni, all'adozione ed approvazione di Piano di Recupero in via S.G. Gualberto;
- C. è stato acquisito da parte della Commissione Urbanistica, con verbale n. 01 del 22.02.2017, parere favorevole, con prescrizioni, all'individuazione di un nuovo comparto da assoggettarsi a Piano di Recupero, all'adozione ed approvazione di Piano di Recupero in via S.G. Gualberto;

- D. è stato acquisito in data 10.04.2017 Prot. n. 0002429 da parte di ATS Bergamo il *“nulla osta dal punto di vista igienico”* riferito al comparto da assoggettare a Piano di Recupero in via S. Giovanni Gualberto (PR2) sito in fascia di rispetto cimiteriale;
- E. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 in data 26.04.2017, esecutiva ai sensi di legge, è stato individuato un nuovo comparto, all'interno del centro storico di Rogno, in via S. Giovanni Gualberto, da assoggettare a Piano di Recupero (PR2) ove vengono confermate le volumetrie e le altezze esistenti e viene consentita la riqualificazione con ristrutturazione e cambio d'uso da deposito ad uso residenziale, compresi tutti gli interventi funzionali al nuovo utilizzo, dell'edificio esistente;
- F. a seguito dell'aggiornamento e integrazione degli elaborati progettuali è stato acquisito da parte della Commissione per il Paesaggio, con verbale n. 15 del 16.05.2017, parere favorevole, con prescrizioni, all'adozione ed approvazione di Piano di Recupero in via S.G. Gualberto;
- G. è stato acquisito da parte della Commissione Edilizia, con verbale n. 02 del 26.05.2017, parere favorevole senza prescrizioni all'adozione ed approvazione di Piano di Recupero in via S.G. Gualberto;
- H. l'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. specifica la procedura per l'approvazione dei piani attuativi;
- I. con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano di Recupero (PR2) sito nel centro storico di Rogno in via S. Giovanni Gualberto;
- J. a seguito di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di Recupero (PR2), nelle forme di legge, non sono pervenute osservazioni (ovvero) sono pervenute n. ____ osservazioni;
- K. con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Recupero (PR2) sito nel centro storico di Rogno in via S. Giovanni Gualberto (ovvero) sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano di Recupero (PR2) sito nel centro storico di Rogno in via S. Giovanni Gualberto;

Tutto ciò premesso, i predetti comparenti, nelle loro rispettive qualità,

CONVENGONO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della 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, delle aree 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 - IMPEGNI DELLA PARTE ATTUATRICE

1. La Parte Attuatrice s'impegna a dare esecuzione al progetto di Piano di Recupero (PR2) oggetto della presente convenzione, costituito dai seguenti elaborati e documenti:

- _ Allegato A Relazione tecnica e fotografica
- _ Allegato B Bozza di Convenzione
- _ Allegato C Estratti catastali
- _ Allegato D Calcolo s.l.p. e volume comparto, Relazione legge 122/89, Dichiarazioni varie
- _ Allegato E Relazione adattabilità, Dich. di conformità Legge 13/89
- _ Relazione geologica
- _ tav. 1 Stato di fatto analisi architettonico-urbanistica
- _ tav. 2 Stato di fatto condizioni del degrado, destinazioni d'uso
- _ tav. 3 Stato di fatto rilievo: piante, prospetti, sezione
- _ tav. 4 Progetto planivolumetrico
- _ tav. 5 Progetto piante, prospetti, sezione
- _ tav. 6 Tavola comparativa piante, prospetti, sezione
- _ tav. 7 Materiali prospetti
- _ tav. 8 Progetto abbattimento barriere architettoniche

2. La Parte Attuatrice s'impegna a rispettare i termini e gli adempimenti previsti nella presente convenzione;

3. Dopo la registrazione della presente convenzione, la Parte Attuatrice s'impegna ad ottenere il rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire, DIA, ecc.), con progetto che rispetti la normativa edilizia-urbanistica vigente, le prescrizioni del Piano di Recupero (che in particolare conferma le volumetrie e le altezze esistenti, consentendo la riqualificazione con ristrutturazione e cambio d'uso da deposito ad uso residenziale, compresi tutti gli interventi funzionali al nuovo utilizzo, dell'edificio esistente), le prescrizioni espresse nei pareri dell'ATS Bergamo, della Commissione per il Paesaggio e quanto disposto nella presente convenzione. L'efficacia dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire, DIA, ecc.), è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dal contributo di costruzione, come previsto dalla normativa vigente in materia, nella misura in vigore al momento dell'efficacia del titolo abilitativo.

4. Ad ultimazione dell'intervento come previsto dal Piano di Recupero e dai titoli abilitativi suddetti, relativi alla riqualificazione con ristrutturazione e cambio d'uso da deposito ad uso residenziale, compresi tutti gli interventi funzionali al nuovo utilizzo, dell'edificio esistente in via S. G. Gualberto, la Parte Attuatrice s'impegna a

comunicare immediatamente la fine lavori, nei modi previsti dal R.E. e dalla normativa vigente, ed entro quindici giorni da tale data, a presentare Segnalazione Certificata di Agibilità, completa della documentazione prevista dal R.E. e dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001.

ART. 4 – DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano di Recupero, come previsto dal PGT vigente, sono così quantificate:

TABELLA RIASSUNTIVA	
Volumetria esistente e di progetto	468,60 mc.
Mc. / abitante (da PGT)	150,00 mc. / ab.
n° abitanti teorici	3,12 ab.
Dotazione prevista nel PGT (art. 12 PDR-Normativa)	26,50 mq /ab.
Standard che competono al Piano di Recupero (PR2)	82,68 mq

ART. 5 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

1. La totalità delle aree a standard che competono al presente Piano di Recupero, come definite all'art. 4 della presente convenzione, ovvero 82,68 mq., non vengono reperite quali parcheggi di uso pubblico, né cedute direttamente, come ammesso dall'art. 46 L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € _____ (Euro _____/00) 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 simili, stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge. Pertanto, l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 82,68 x €/mq _____ = € _____.

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dalla Parte Attuatrice alla Tesoreria del Comune, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 6 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti nella presente convenzione decorrono dalla data dell'approvazione del Piano di Recupero da parte della Giunta Comunale;

2. L'istanza relativa al titolo abilitativo (Permesso di Costruire, DIA, ecc.) per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione con ristrutturazione e cambio d'uso da deposito ad uso residenziale del fabbricato esistente sito in via S. Giovanni Gualberto, dovrà essere presentata entro il termine di 6 (sei) mesi dalla data di approvazione del Piano di Recupero da parte della Giunta Comunale;

3. Le opere relative al suddetto titolo abilitativo dovranno essere iniziate ed ultimate secondo quanto previsto dall'art. 15 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 ovvero il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dal rilascio/efficacia del titolo abilitativo stesso; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non potrà superare tre anni dall'inizio dei lavori;

4. La eventuale proroga dei termini previsti nella presente convenzione, su richiesta della Parte Attuatrice, potrà essere presentata al Comune prima della scadenza dei suddetti termini, e potrà essere accordata con provvedimento motivato di Giunta Comunale, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà della Parte Attuatrice o per difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;

5. Il termine ultimo entro il quale la Parte Attuatrice deve aver concluso i lavori previsti nella presente convenzione e nel relativo Piano di Recupero (PR2) è di 10 (dieci) anni dalla data dell'approvazione del Piano di Recupero da parte della Giunta Comunale. Trascorso detto termine, saranno ammessi nel comparto i soli interventi edilizi consentiti dal grado d'intervento sull'edificio, come previsto nello strumento urbanistico vigente.

ART. 7 – ULTERIORI PATTI TRA LE PARTI

1. Il progetto di Piano di Recupero (PR2) è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed la Parte Attuatrice, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui all'art. 3 comma 1 della presente convenzione, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, depositati negli originali del Comune, sono individuabili univocamente e inequivocabilmente, pertanto non vengono allegati materialmente alla presente convenzione;

2. Non sono considerate varianti alla presente convenzione eventuali motivate modifiche, apportate in fase di esecuzione delle opere, che non aumentino le volumetrie e le altezze esistenti, che rispettino le prescrizioni dell'ATS Bergamo e delle Commissioni Consuntive Comunali, che non alterino le caratteristiche architettoniche e morfologiche d'impostazione del piano, nonché rispettino la normativa vigente e i parametri urbanistico-edilizi. Le suddette eventuali modifiche saranno soggette all'ottenimento dei titoli autorizzativi previsti dalla vigente normativa urbanistico – edilizia.

ART. 8 – 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. 9 - INADEMPIENZE E SANZIONI

1 Nei casi di inosservanza, da parte della Parte Attuatrice, degli obblighi assunti con la presente convenzione e del relativo Permesso di Costruire, si applicano le sanzioni previste dal titolo IV del DPR 380/2001. In tali casi, il Comune potrà sospendere l'esecuzione dei lavori.

2 Le inadempienze e/o ritardi da parte della Parte Attuatrice sono accertate a seguito di controlli e/o verifiche da parte del Comune. Il Comune potrà dichiarare, in danno della Parte Attuatrice, la decadenza totale della presente convenzione nei seguenti casi:

- a) ultimazione delle opere oltre i termini previsti per l'ultimazione dei lavori, senza che siano state rilasciate dal Comune proroghe motivate;
- 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.

Qualora il Comune dichiari, in danno della Parte Attuatrice, la decadenza totale della presente convenzione, verrà ordinato il ripristino dello stato dei luoghi ed il ripristino della destinazione d'uso originaria, fermo restando che la Parte Attuatrice nulla potrà eccepire in merito ai versamenti eseguiti con la sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 10 - TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI

1. 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

Stefano Pleschi
Antonio Pleschi